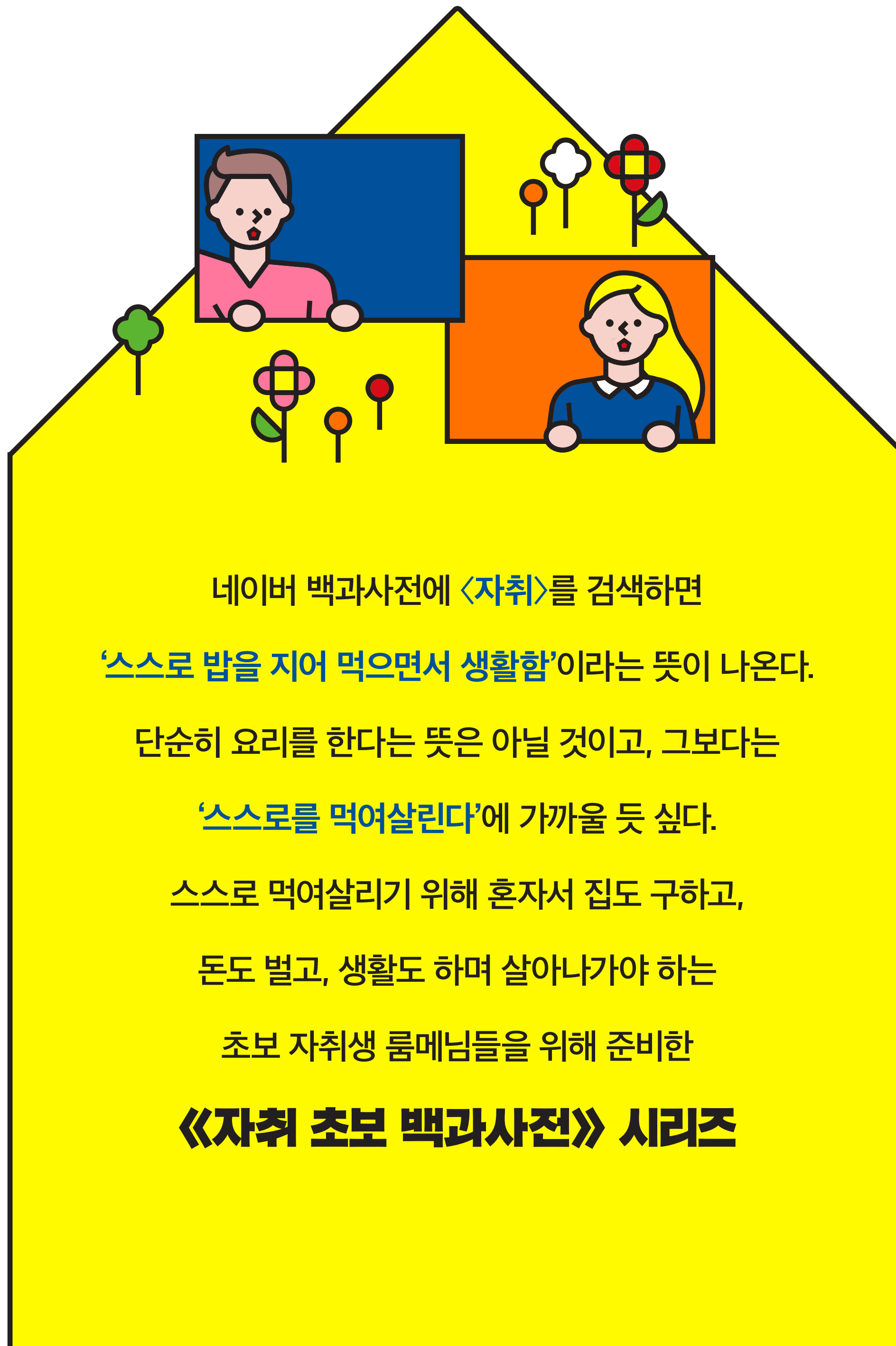
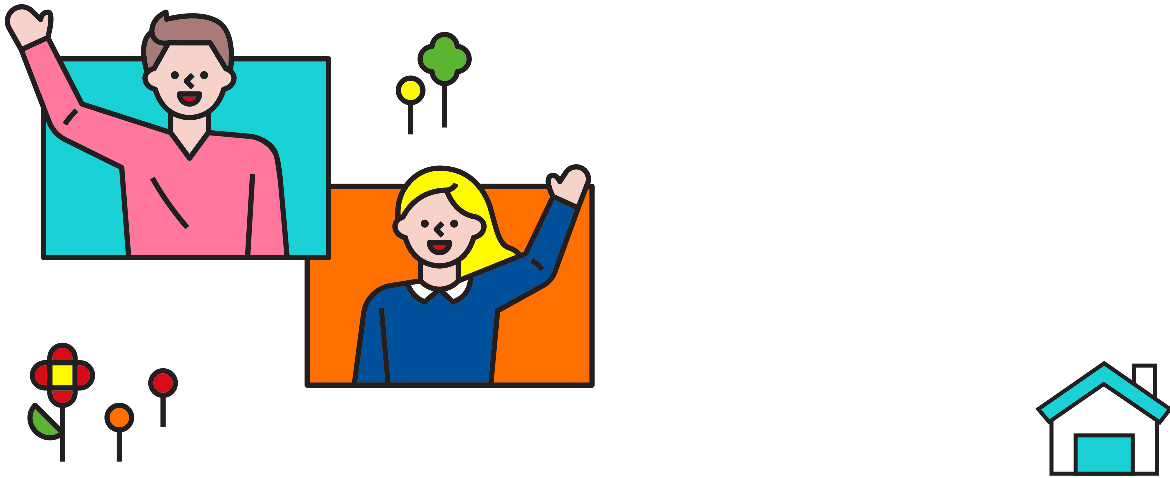
자취
백과
사전

인생 첫 자취를 시작하며
꼭 알아야 할
〈자취 A to Z〉 시리즈

※ 이 가이드북은 무료입니다. 상업적인 이용을 제외하고는, 널리 배포해도 괜찮습니다.


네이버 백과사전에 〈자취〉를 검색하면
'스스로 밥을 지어 먹으면서 생활함'이라는 뜻이 나온다.
단순히 요리를 한다는 뜻은 아닐 것이고, 그보다는
'스스로를 먹여살린다'에 가까울 듯 싶다.
스스로 먹여살리기 위해 혼자서 집도 구하고,
돈도 벌고, 생활도 하며 살아나가야 하는
초보 자취생 룸메님들을 위해 준비한
《자취 초보 백과사전》 시리즈



안녕하세요. 클린하고 퓨어한 **유튜버 자취남**입니다.

'자취남'으로 유튜브를 처음 시작하게 된 건 자취를 시작했던 2018년 겨울이었습니다.

독립이란 걸 처음 할 때는 모르는 것 투성이었습니다.

혼자 살아낸다는 건 누군가의 돌봄에 기대지 않고 나 자신을 키우고 돌보는 것이기 때문에

온전한 1인분의 삶에는 생각보다 수많은 어려움이 따릅니다.

예를 들면, 즉석밥만으로 버틸 수 있을 것인가? 혹은 밥솥을 사야 되나? 와 같은 아주 사소하고

작은 문제인듯하지만, 살아가는 것에 직결되는 문제였습니다.

자취에 대한 막연한 로망을 나열한 글이 아닌 이런 현실적인 정보들이 궁금하고 필요했지만

아무리 검색해도 나오지 않았고, 꽤나 많은 시행착오를 겪으며 자취 생활을 시작해야만 했습니다.

그래서 이런 컨텐츠를 만들면 적어도 나와 비슷한 처지의 사람은 재밌게 볼 수 있지 않을까,

또 그런 분들에게 도움이 될 수 있는 게 없을까? 하는 생각으로 유튜브에 발을 들이게 되었습니다.

그러다 보니 어느새 함께 식견을 나눠주고 계신 60만명이 넘는 구독자분들을 모시게 되었네요.

늘 감사드립니다.

이 가이드북도 비슷한 이유로 나오게 되었습니다.

영상으로 담기에는 부족할 수 있는 정보들을 가장 잘 전달할 수 있는 건 무엇보다 글이라고

판단했거든요.

2022년 겨울부터 시작했으니 약 1년 정도 걸렸네요.

제일 메인이 된 글을 써주신 지윤님, 검수에 도움주신 이승주 공인중개사님, 편하고 직관적이게

볼 수 있도록 만들어주신 ziwan 디자이너님에게 다시 한번 감사의 인사를 드립니다.

룸메님들에게 받은 사랑을 항상 돌려드릴 수 있는 그런 크리에이터가 되겠습니다.

감사합니다.



태어나서 처음 해보는 〈집 구하기〉

태어나서 처음 하는 자취는 **'집은 어떻게 구하는 거지?'**라는 물음으로 시작된다. **여태 부모님과 같이 살아왔던 집은 도대체 어디서, 어떻게 생겨나있던(?)거였나** 싶어지기도 한다.
집을 구해야지 마음먹고 온라인으로 '집 구하기' 관련 정보를 찾아보기 시작하면 모르는 용어도 많고, **'부동산 전세 사기'** 같은 섬뜩한 뉴스도 나오고, 덜컥 계약을 하고 났더니 집에 **심각한 하자**가 있었다는 하소연도 보게 된다. 집을 구할 때 비용은 얼마나 드는지, 어떤 집을 선택해야 할지도 감이 쉽게 잡히지 않는다.
그런 면에서 **〈집 구하기〉를 완료하고 나면 자취 라이프의 50%를 해내는 것이나 마찬가지이다.**
(나머지 50%는 집을 구하고 난 이후에 펼쳐진다)

집 구하기 프로세스 Step by Step

그러나 실제로 **집을 구해가는 과정**에서 자연스럽게 노하우를 터득하게 될 것이기 때문에 괜히 너무 많이 겁을 먹을 필요는 없다. 게다가 다행히도 집을 구하는 과정은 어느정도는 마치 **'공식'**처럼 정형화되어 있다. (특히 초보 자취러가 보통 살게 되는 원룸이나 오피스텔, 빌라 등은 프로세스를 숙지하면 어렵지 않다.) 기본적으로는 집구하기가 아래와 같은 단계를 거치게 된다.

비용계획

앞으로 자취를 하며 '주거'에 들어갈 **비용을 기획**하는 단계이다. 집을 구할 때 임대차계약을 맺으면서 계약금, 월세(또는 전세), 부동산 수수료 등의 비용이 발생한다. 그리고 실제로 앞으로 살아가면서 들게 될 비용도 고려해야 한다. 모든 것이 예상대로 되지는 않지만, 어느 정도 비용계획을 세우고 시작한다면 조금 더 체계적인 자취 준비가 될 수 있을 것이다.

살 곳 정하기

자취를 하고자 하는 목적(예를 들어 회사와 가까운 곳에 살고싶다)에 따라 살 곳을 정해야 한다. 다만, 막상 집을 구하다 보면 내 생각대로 딱 맞아떨어지는 장소를 구하는 것이 쉽지만은 않다는 것을 알게 될 것이다. 그렇다 하더라도 **'내가 살 곳'**에 대한 기준을 미리 고려해 보고 집구하기를 시작하면 많은 시행착오를 줄일 수 있다.

정보 수집

살 곳을 대충 정했다면 이제 **정보를 수집**해야 한다. 주로 온라인 or 부동산 어플 등을 통해 매물로 올라온 집들을 찾아보고, 맘에 드는 곳들을 체크하고, 주변 환경을 스캐닝하는 작업이 이루어지는 단계이다. 또한 부동산에 직접 전화를 해서 정보를



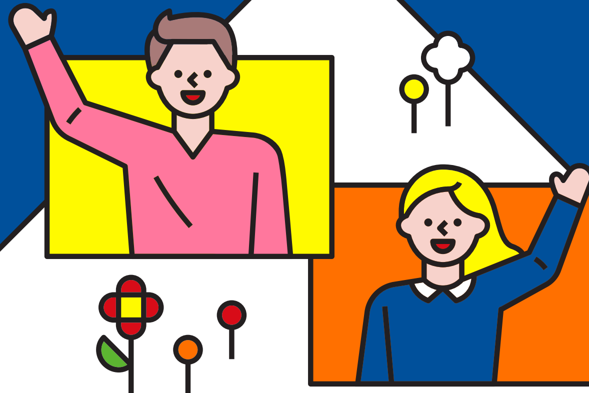
물어보는 것도 중요한 정보 수집 과정이라고 할 수 있다.

이제 맘에 드는 집을 드디어 **직접 보러 갈 차례**다.
이 단계에서는 대부분의 부동산 중개업자와 함께 '내가 살 집의 후보들'을 구경하러 돌아다니며 직접 집들을 보고 계약을 할 것인가, 말 것인가를 결정하게 된다. 이 과정을 보통 부동산 중개업자와 함께 하게 되기 때문에, '부동산'을 대하는 나름의 노하우가 필요한 단계이기도 하다.

집을 구하고 **계약서를 작성**하는 단계이다. 이제부터는 집과 관련해 '법적인 절차'에 들어가게 된다(법이라고 해서 겁을 먹지는 않아도 되고 몇 가지만 꼼꼼하게 살펴보면 된다).
계약서를 작성하고, 비용을 지불하고 나면 드디어 내가 살 집을 구하는 과정이 끝나게 된다.

단, 계약이 끝나고 나서 꼭 해야하는 일들이 몇 가지 있다.
쉽게 '**후속작업**'이라고 하자.
이 후속작업 단계에서는 나의 계약과 관련해 '법적인 권리'를 보호할 수 있는, 몇 가지 중요한 절차를 밟아야 한다.

태어나서 처음 '**이사**'라는 것을 직접 하게 된다.
(어린시절 이사는 어른들이나 하는 것인 줄 알았는데, 그만큼 나도 나이를 먹었구나 실감하게 될 것이다.)
그리고 이사까지 끝나고 나면, 정말로 본격적인 1인가구 라이프가 시작된다.



《자취 초보 백과사전》 시리즈는

마냥 쉽지만도 않지만,

그렇다고 해서 엄~청나게 어려운 일도 아닌

'집 구하기' 과정에 대하여 **초보 자취러 룸메님들을 대상**으로

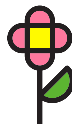
집 구하기의 전 과정을 다루고 있습니다.

집이라는게 워낙 많은 변수가 있어서

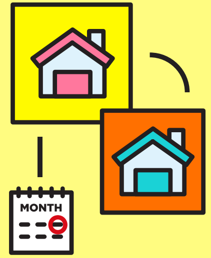
무조건 정답은 아닐 수 있지만,

기본적으로 필요한 과정들을 최대한 담았습니다!

많관부!!



CONTENTS



시작하는 말 002

프롤로그 003

01. 비용 계획 009

1. 임대차계약 010
2. 월세와 보증금 010
3. 관리비 011
4. 공과금 012
5. 부동산 수수료 013

02. 살 곳 정하기 016

1. 자취의 목적을 분명히 하자 017
2. 지도를 보자 018
3. 주변사람에게 추천을 받자 019
4. 나의 라이프스타일을 잘 파악하자 019
5. 온라인 매물 찾기 020
6. 온라인 매물 볼 때 꼭 체크해야 하는 것 021
7. 온라인 매물검색 초보에서 고수로 024
8. 지도어플, 네이버로드뷰 활용하기 027
9. 부동산 매물 '과장 광고 사진' 걸러내기 028

03. 부동산 방문하기 030

1. 자취 초심자가 알아야 할 '부동산에 연락하는 방법 031
2. 집 보러 가기 전 '부동산과 꼭 해야 할 대화' Best 5 031
3. 내가 원하는 집의 필수조건 등 전달하기 034
4. 부동산 중개인과 약속 잡기 035

04. 집 보러 가기 037

1. '집 보러 가기' Start 038
2. '채광'의 거의 모든 것 039
3. '통풍'의 거의 모든 것 041
4. '냄새'의 거의 모든 것 042
5. (곰)팡이와의 전쟁 042
6. 수압 볼 때는 '뜨거운 물' 꼭 틀어보세요 045
7. CCTV, '작동 되는지' 까지 확인해야 고수다 046
8. 월세를 깎을 수 있는 방법이 있다? 047
9. 부동산 중개인이 '네고왕'이면 좋은 점 049
10. 어떤 중개인이 '좋은' 중개인일까 051
11. 보일러는 그냥 다 '콘ㄷ싱 · 귀뚜라미' 아닌가요? 052
12. 개별난방 vs 중앙난방 무엇이 더 좋을까? 055
13. 중개인과 딜하기 058

05. 계약전 확인하기 063

1. 가계약이란? 064
2. 계약이란? 064
3. 가계약 했다가 불이익을 보는 경우 065
4. 가계약 왜 하게 될까? 066
5. 가계약금 넣고 후회하는 케이스 067
6. 가계약 하기 전 Check-List 069
7. 가계약, 법적으로는 어떤 의미일까? 071
8. 계약을 앞두고,'꺼진 불도 다시 보기' 071



자취남
https://www.youtube.com/@jachinam

06. 계약 하기 072

1. 집에 빚이 있는지 확인하기 073
2. 금액 확인 076
3. 계약일·잔금일(이사날짜) 협의하기 076
4. 등기부등본 077
5. 등기부등본 실전 마스터 085
6. 중개수수료 090
7. 두근두근 부동산계약서 쓰기 104
8. 임대차계약서 살펴보기 105

07. 주택의 종류와 개념 121

1. '근린생활시설'이란 122
2. 근린생활시설의 종류 123
3. 주택의 종류 128

08. 후속작업 및 이사 가기 134

1. 이사 방법 선택 135
2. 이삿날 전까지 해야 하는 것들, 〈체크리스트〉 136
3. 잔금 치루고 이사하기 143

특별편 이사 후에꼭 해야하는 일 149

09. 전세대출 프로세스 총정리 160

1. 전세란? 160
2. 전세자금대출이란? 161
3. 전세대출 프로세스 A to Z 162

10. 알쏭달쏭 임차인 권리 관련 Q&A 169



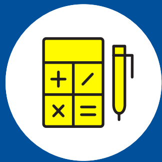


자취남

https://www.youtube.com/@jachinam

01





인생 첫 자취를 시작하며 유튜브, 네이버를 열심히 검색해 '보증금', '월세' 등을 공부하고, 뿌듯한 마음에그럴싸해 보이는 집을 구해 냉큼 계약서까지 썼다. 그리고 3달 후… 가뜩이나 바닥을 보이던 통장 잔고는 이제 마이너스를 향해 가게 되는데...

비용 계획

1

임대차계약

살 집을 빌리기 위해 맺는 계약

자취를 시작하기로 했으니 이제 '살 집'을 구해야 한다.

이 때 내 소유의 집이 없다면 **월세, 전세** 등의 비용을 지불하고 집주인에게 '집을 빌려서' 그 집에 들어가 살게 된다.

이 때 집을 빌려 사는 나는 〈**임차인**〉, 나에게 살 집을 빌려주는 집의 소유주는 〈**임대인**〉이다.

그리고 임차인이 얼마의 돈을 임대인에게 지불하기로 하고, 그 집에서 살겠다고 약속하는 것이 바로 〈**임대차 계약**〉이다.

때문에 자취를 시작하며 **집을 구한다는 것은 바로 이 '임대차 계약'을 맺는 것을 의미하기도 한다.**

2

월세와 보증금

집을 빌리고, 살아가는 데 드는 (고정)주거비

일반적으로 자취를 처음 시작할 때는 목돈이 부족하기 때문에 보증금이 낮은 **월세**로 시작하게 되는 경우가 많다.

만약 살 집을 월세로 구하기로 했다면 **"매달 고정적으로 매달 월세 ○○만원이 필요하겠구나"**라고 생각하면 된다.

월세 가격은 집에 따라 천차만별인데, 일반적으로는 서울시를 기준으로 **1인 주거용 원룸의 경우 월 40~60만원 정도**로 가격이 형성되어 있다.

또한 월세 가격은 동네별, 지역별로 비슷한 가격대가 형성된다. 집주인 입장에서는 주변 다른 집들보다 월세가 너무 비싸면 들어와 살겠다는 사람이 적어질테니, 주변의 분위기와 시세를 따르게 되는 것이다.**

때문에 월세를 알아볼 때 **주변 집들에 비해 너무 싸거나/저렴하다면** 그 이유를 체크해보는 것도 필요하다.

(무조건 좋지 않은 이유라고 단정지을 수는 없지만, 시세와 현저하게 차이가 난다면 그 이유가 있기 마련이므로 정확히 알아보는 자세가 필요하다.)

또한 집 구하기 비용계획에 있어 월세와 함께 〈**보증금**〉 계획도 필요한데, 보증금은 **'미래의 내가 월세를 내지 않았을 때를**

** 참고로 2019년 12월 기준 서울시의 전용면적 30제곱미터 이하(약9평) 원룸의 평균 월세는 53만원이었다. (출처: 부동산 정보 플랫폼 〈다방〉).

대비해 집주인에게 목돈을 담보로 맡겨두는 것' 이다.

만약 임차인이 월세를 내지 않으면 집주인은 손해를 보지 않기 위해 보증금에서 월세만큼의 금액을 차감해 갖게 된다.
미리 담보해야 한다는 것이 약간은 억울한 마음이 들기도 하지만, 거래를 위해 시장에서 형성된 룰이므로 따라야 한다.

단, **보증금은 담보로 맡겨두는 돈이니 나중에 집 계약이 만료되었을 때 모두 돌려받을 수 있다.** (물론 간혹 예외도 존재한다).
또한 집의 조건이나 주변 시세 대비 **보증금이 적당한지**도 따져볼 필요가 있다는 것도 잊지말자.

집을 구하기 위해 부동산을 살피다 보면 '500/40'처럼 임대가격을 써놓은 것을 볼 수 있을 것이다.
이 경우 **보증금 500만원에 월세 40만원짜리** 집이라는 뜻이고, 보통 이처럼 보증금을 앞에 쓰고 월세를 뒤에 쓰는 방식이다.

핵심 포인트 참고로 집을 구할 때 내가 감당할 수 있는 보증금이 얼마인지를 계획하는 것도 중요하다. 보증금으로 목돈이 묶여버리게 되면, 급전이 필요한 순간에 쓸 수 있는 여유자금이 없어 곤란하게 될 수도 있기 때문이다.

---

3 관리비

내가 사는 집을 누군가가 관리해주고 돈을 받는다

월세, 보증금만 마련하면 주거비가 모두 끝났다고 생각하기 쉽지만, 매 달 지출해야하는 고정비로 〈**관리비**〉가 또 있다.
관리비는 **내가 사는 집을 누군가가 관리해주고 받는 비용**이라고 보면 된다.
아파트를 예로 든다면, 그 아파트의 계단, 정화조 등 공동 사용 시설 청소, 엘리베이터 유지보수 등 건물의 관리와 관련된 비용이 발생하게 되는데, 이것이 바로 **'관리비'**이다.

간혹 집에 따라서는 '뭘 관리해준다는 거지..?'라는 의문이 드는 경우도 있다. 때문에 내가 내는 관리비에 어떤 항목이 포함되는지도 따져볼 필요가 있다.

월세 이외에도 **매월 고정으로 발생하는 비용**으로 관리비가 발생하게 되기 때문에, **'월세+관리비'가 실질적인 나의 월세**나 마찬가지라고 느껴질 수도 있을 것이다.
관리비는 보통 **원룸 기준으로 2~5만원 정도**로 형성되어 있으며, 참고로 **'오피스텔'은 보통의 원룸보다 관리비가 비싸다**는 특징이 있으니 알아두자.

핵심 포인트 관리비에 어떤 항목이 포함되는지에 따라 고정비가 달라지기도 한다.예를들어 관리비에 '인터넷/TV'가 포함되는 경우, 이미 해당 집에 인터넷 선 등이 깔려 있어 내가 별도로 설치하는 비용이 들지 않는다.
'수도'나 '전기'가 관리비에 포함되거나, 아예 관리비가 없는 집도 있으니 참고하자. (없는 이유는 집이 노후했거나, 집주인이 인심이 좋거나 하다는 다양한 이유가 있다.)
참고로 월세가 아닌 '관리비'는 세액공제 대상이 아니라는 점도 알아두면 좋다.

이처럼 본격적으로 살 집을 구하기에 앞서, 비용계획을 잘 세우기 위해서는 〈**보증금**〉, 〈**월세**〉, 그리고 〈**관리비**〉까지 고려해야 한다. 그리고 그 다음은, **실제로 생활을 하면서 발생하는 비용**이 기다리고 있다.

4 공과금

수도, 전기 등 살아가는 데 필수적인 자원 사용에 드는 비용

슬프게도 자취를 하며 매월 들어가는 고정비가 또 있다.
수도세, 전기세, 난방비 등 일상생활에 필수적인 인프라를 사용하는 데 드는 비용, 일명 〈**공과금**〉이다.
(부모님과 함께 살 때에는 부모님이 대신 내주셨지만
이제는1인가구의 가장으로서 내가 다 내야한다.)

수도, 전기, 가스 등의 공과금은 **사용량에 비례해서 청구**된다.

즉, 많이 쓰면 비용이 많이 나오고 적게 쓰면 비용도 적게 나온다.
때문에 공과금이 얼마나 나올지를 미리 정확하게 예측하는 것은 쉽지 않다. 이 때 공과금을 대략적으로라도 가늠해보기 위한 꿀팁이 있는데, 바로 **집을 보러가서 거기에 살던 사람에게 물어보는 것**이다.
본격적으로 부동산 중개인과 직접 집을 보러 다니다보면, 기존에 살고 있는 세입자를 만나게 되는 경우가 있다.
이 때, 예를 들어 난방비가 궁금하다면 이 세입자에게 **"겨울에 난방비 얼마 정도 나오셨어요?"**라고 물어보는 것이 그 집에 살면서 일상적으로 발생하게 될 난방비에 대한 감을 잡아볼 수 있는 가장 좋은 방법이다.

참고로 계절에 따라 전기요금과 난방비는 변동이 커지기도 한다. 여름에 에어컨을 틀거나, 겨울에 전열기구를 사용하는 등 생활방식이 달라지기 때문이다.

핵심 포인트 난방비는 '난방 시설' 또는 '종류'에 따라 비용차이가 나기도 한다. 흔히 보일러라고 알고 있는 난방설비에도 가스/기름/전기 등 다양한 종류가 있고, 난방 방식도 지역난방, 개별난방 등 종류에 따라 난방비 청구 방식이 달라지기 때문이다.

5 부동산 수수료

나와 집주인을 연결해 준 부동산에게 주는 비용

이렇게 중간에서 다리 놔주는 부동산 중개인은 임대인, 임차인 모두에게 '중개 서비스'를 제공하고 양쪽 모두에게서 돈(=수수료)을 받게 된다. 이것이 바로 〈**부동산 중개수수료**〉이다.

때문에 자취 비용계획에 있어 **임차인인 내가 부동산에 내야 하는 수수료**를 미리 고려해보아야 한다.
참고로 **집의 가격과 종류에 따라 중개수수료가 달라지는데, 예를 들어 비싼 집일수록 중개수수료도 높아진다.**

반면 상대적으로 싼 집은 중개수수료도 낮다.
법에서는 이처럼 여러 경우에 따른 부동산 중개수수료를 법으로 정해놓았는데, 이를 <**최고 요율**>이라고 한다.

'최고'라는 뜻은 **'최대한으로 했을 때 이 정도로 받을 수 있다'**는 의미이기 때문에 실제로 얼마를 받을 지는 부동산 중개인과 협의하기 나름이다. **(*단, 원칙적으로는 그러하나 대부분의 부동산에서 가능한 최대치 까지의 수수료를 받는다.)**

즉 최고요율이 0.5%라면 부동산에서도 이에 맞춰 중개수수료로 집 가격의 0.5%를 요구하고, 0.3%를 받는 부동산은 (거의) 없다고 보면 된다.
참고로 부동산 중개수수료는 인터넷에 계산 방법이 자세히 나와있으니 미리 계산을 해보고 가는 것이 좋다. 보통 네이버 계산기를 많이 사용한다.

핵심 포인트 만약 미리 계산해 본 중개수수료가 실제로 요구 받은 수수료와 다르다면 1) 계산을 잘못했거나, 2) 부동산 중개인의 착오이거나, 3) '집 건물의 종류' 에 따라 요율이 달라진다는 점을 놓쳤기 때문일 가능성이 높다. (이부분은 추후에 더 자세히 다뤄보기로 한다)

자취를 시작하는 순간, 부모님 혹은 누군가가 대신 내주던 전기, 수도, 가스 비용 등 살면서 드는 모든 비용을 이제부터 내가 내야 한다는 점을 알아두자. 매도 미리 알고 맞는 것이 낫다.

용어 정리

임대차계약

내가(=임차인) 집주인(=임대인)에게 얼마의 돈을 지불하고 그 집에서 살기로 약속하는 계약

월세

집을 빌리기 위해 매월 고정적으로 지불하는 비용

보증금

집 A의 가격이 500/40이라면 보증금 500에 월세 40만원짜리라는 뜻
보증금은 담보로 맡겨두는 돈이기 때문에 보증금이 내 여유자금 대비 적당한지 고려해봐야 함

관리비

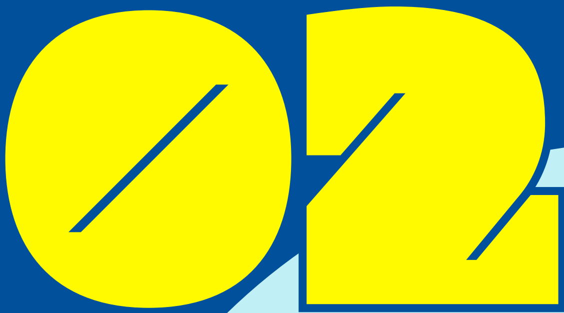
집의 유지보수를 명목으로 지불하는 비용으로 원룸(약 7~8평) 기준 평균 2~5만원이나 집에 따라 천차만별.
집을 볼 때 관리비에 포함되는 항목(예: 수도 포함)이 있는지 확인해 볼 것

공과금

전기, 수도, 가스 등 생활인프라에 들어가는 비용.
실제 살아보지 않으면 미리 정확한 금액을 예측하기 어렵기 때문에, 자취 집을 보러 다닐 때 그 집에 실제로 살던 사람에게 직접 물어보는 것이 꿀팁.

부동산 중개수수료

부동산의 중개서비스에 대하여 내는 수수료.
공인중개사법, 서울시 조례 등 법에서 수수료의 상한선(최고 요율)을 정해놓았다.





최근 꿈에 그리던 취업에 성공해 서울 광화문역(5호선) 바로 앞에 있는 회사의 신입사원이 된 광수씨(만 27세), 그동안 고향 춘천에 있는 엄빠집에서 살던 광수씨는 당장 직장으로 출퇴근이 가능한 서울에서 인생 첫 자취생활을 시작해야 하는데...

살 곳 정하기



광수씨 만 29세

고향(본가)	춘천
직장	광화문역 바로 앞 (신입사원)
예산	보증금 1000만원 / 월세 50만원 희망
선호하는 것	조용한 곳, 백반집, 인스타용 카페
MBTI	INFJ

1 자취의 목적을 분명히 하자

비용계획이 어느정도 나왔다면, 다음은 **실제로 살 곳**을 정하는 단계이다.
'직장, 학교 출퇴근이 편하기 위해서', 또는 '나도 이제 으른이니까' 등 자취를 시작하는 동기는 사람마다 다양한데, 그 중에서 **내가 자취를 하려는 가장 중요한 목적**에 따라 살 곳을 정하면 된다.

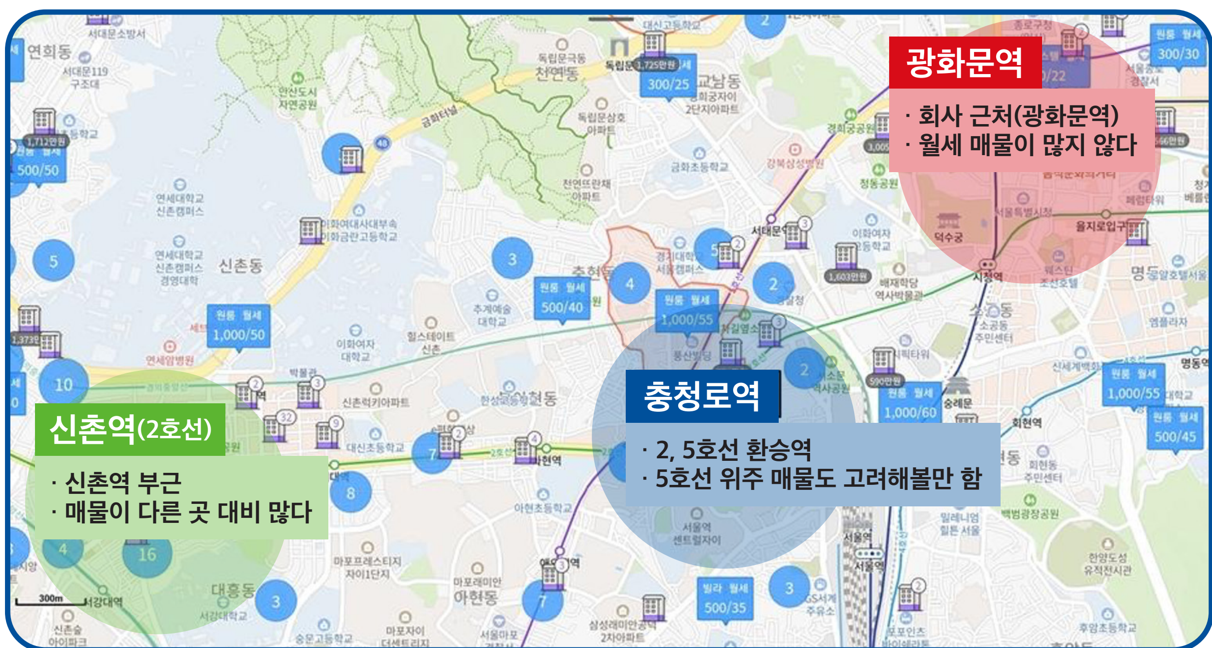
예를 들어 광수씨의 경우 새롭게 취직을 하여 '광화문으로 출퇴근하는 것'이 가장 중요한 우선순위라고 할 수 있을 것이다. 하지만 정작 자취집을 알아보는 과정에서 '주변에 산책할 수 있는 공원이 있었으면 좋겠다', '홈파티를 할 수 있는 넓은 집이면 좋겠다' 등, 다양한 자취 로망이 생겨나게 된다.

때문에 이런 저런 로망들을 따라가다 보면 이 집도 탐나고, 저 집도 놓치기 아까운 결정장애에 빠지게 될 수도 있다. 이 때 다시 초심으로 돌아가서 '광화문 직장과 가까운 곳'을 우선적으로 고려해 살 집을 선택하는 것이 필요하다.
이처럼 **자취의 목적**을 스스로 분명히 해두면, 그나마 최선의 선택을 하는 데 나만의 기준을 바로 세울 수 있게 된다.

2
지도를 보자

자취 장소를 정할 때 실제로 **지도를 보며 판단하는 것도 도움이 많이 된다.**

예를 들어 광수씨가 아직 서울 지리를 잘 모르니, 버스보다는 지하철을 타고 출퇴근을 하기로 결정했다고 치자. 아래 예시는 네이버부동산에서 5호선 광화문역을 중심으로 검색해 본 매물 지도이다.



예시를 보면 5호선 광화문역 바로 주변에는 **원룸 매물이 많지 않고**, 조금 더 멀리 나아간 **대학가 중심의 신촌지역에 매물이 많은 것**을 볼 수 있다.

아무래도 매물이 많이 있는 곳에 내 조건에 맞는 집이 있을 확률이 높아질테니 신촌을 중심으로 집을 구하게 될 가능성이 높아진다.여기서 광수씨는 고민에 빠지게 된다. 만약 신촌 쪽에 집을 구하게 되면 2호선을 타고 충정로역(2,5호선 환승역)에서 갈아타야 할 것이다. 그런데 환승이 너무 귀찮다면? 5호선을

쭉 타고 갈 수 있는 다른 역을 중심으로 매물을 찾아보아야 할 것이다.
이처럼 지도를 보면 교통이나 주변 환경을 대략적으로 한 눈에 볼 수 있기 때문에, 내가 살고 싶은 곳을 조금 더 구체적으로 파악할 수 있다는 장점이 있다.

3 주변사람에게 추천을 받자

살 곳에 대해 고민이 된다면 **주변 사람에게 추천을 받는 것**도 좋은 방법이다.

직장, 학교 내에서 미리 자취를 시작한 '자취 선배'가 있다면, 그동안 살아보았던 혹은 살고 있는 지역을 기준으로 추천해 줄 만한 지역이 있는지 물어보자. 내가 생각지 못한 〈**의외로 살기 좋은 지역**〉이 나올 수 있다.

예를 들어 광수씨가 광화문 근처에서 일을 하고 있는 학교 선배에게 '광화문 출퇴근하기 좋은 곳'이 어디인지 물어본다면, "내가 신입사원일 때 **5호선 양평역**에서 살았는데 광화문역까지 지하철로 20분밖에 안걸려~!"라는 꿀팁을 얻게 될 수도 있다.
그리고 **실제로 살았던 사람에게서 그 지역만의 생생한 장점과 단점에 대해 들을 수 있다**는 점도 많은 도움이 된다.

4 나의 라이프스타일을 잘 파악하자

살 곳을 정할 때 **'나만의 라이프스타일'**에 대해 잘 알고 있는 것도 중요하다. 사람마다 '중요한 것'이 무엇인지는 너무나 다르기 때문에, 어떤 집은 나에게는 좋은 집이지만 남에게는 좋지 않은 집이 될 수도 있다.
게다가 내가 원하는 집의 조건이 100가지라고 치면,

그것들을 다 충족하는 집을 찾기란 쉽지 않다. 때문에 평소에 **나에게 있어 '우선순위'가 무엇인지**를 스스로 잘 알고 있어야 한다.
예를들어 평소에 집밖으로 잘 나오지 않는 사람이라면, 주변 편의시설이 상대적으로 조금 부족하더라도 조용한 지역에 사는 것이 더 괜찮을 수 있다.
반면 내가 평소에 종류별로 운동을 즐겨하는 사람이라면?
자취 장소를 정하는 데 있어 집 근처에 헬스장, 테니스장 등운동시설이 잘 갖추어져 있는지가 가장 관건이 될 수 있을 것이다.

✔CHECK POINT

- ☐ 여러가지 자취 로망 중에 '가장 중요한 것' 우선순위 정하기.
- ☐ 주변사람에게 자취하기 좋은 곳 추천받기.
- ☐ 지도 앱을 키고 살 곳을 찾아보기. 한 눈에 살 곳을 파악할 수 있다.
- ☐ 나의 라이프스타일에 대해 잘 파악하기.

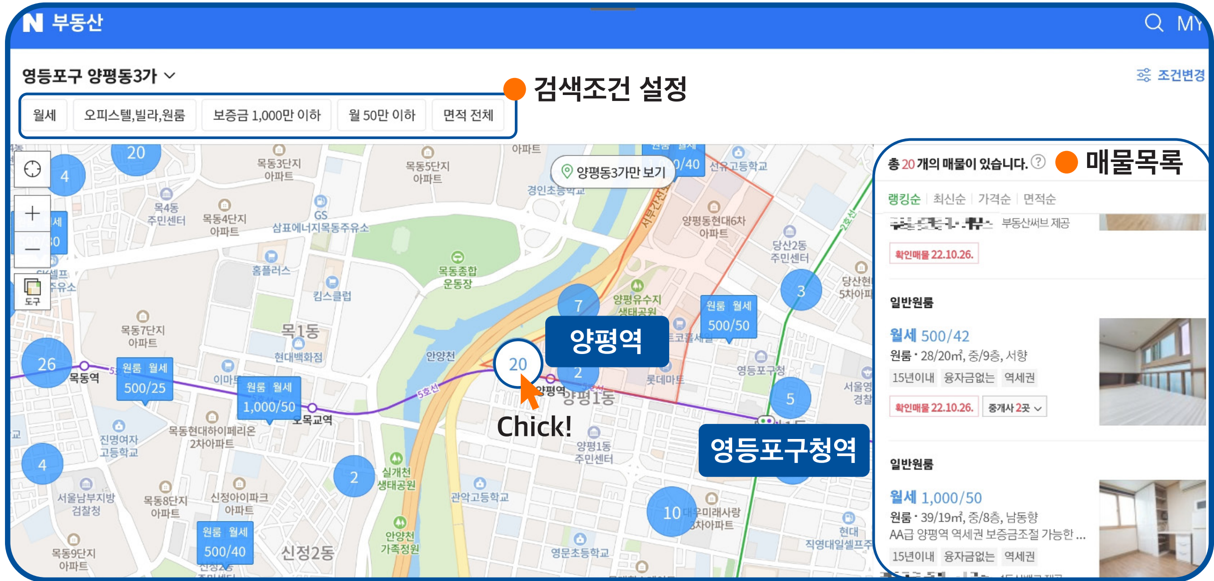
5

온라인 매물 찾기

feat.부동산 플랫폼

살 곳을 대략 정하고 나면 본격적으로 매물을 찾아야 한다.
보통 네이버부동산이나 직방, 다방 등의 **부동산 플랫폼**을 통해 1차적으로 매물 정보를 구하게 되는데, 어느 플랫폼이든 매물을 찾는 방법은 사실 거의 비슷하다. 아래 예시에서 선배에게 '양평역'을 추천받은 광수씨가 '네이버 부동산'을 통해 온라인으로 매물 정보를 찾는 과정을 살펴보자.

〈네이버부동산〉 검색화면에서 '양평역' 일대를 중심으로 보증금 1,000만원 이하, 월세 50만원까지의 조건을 설정하면, 해당 조건에 맞는 양평역 일대 월세 매물들이 전체적으로 보여진다.



▲ '양평역' 주변 매물 검색 화면

이 때 리스트업 된 매물들을 쭉 살펴보면서 **그 지역의 시세와 전반적인 분위기를 파악**하면 된다.
참고로 어차피 직접 가서 보는 것이 가장 정확하기 때문에, 온라인에서는 대략적으로 살펴본다고 생각하는 것이 좋다.

핵심 포인트 네이버부동산, 직방, 다방, 피터팬의 집구하기 등 '부동산 플랫폼' 활용 시 전반적인 시세와 매물 위주로 파악하기

6

온라인 매물 볼 때 꼭 체크해야 하는 것

비용과 크기, 그리고 집의 구조

그렇다면 부동산 플랫폼에서 매물을 볼 때
필수적으로살펴보아야 하는 것들은 어떤 것이 있을까?

우선 중요한 것은 **〈집의 비용〉과 〈크기〉**이다.

아래 광수씨가 찾아본 1번집 예시를 보면, 보증금 500에 월세가 42, 관리비가 8만원이다. 월세와 관리비를 합하면 월 고정비가50만원이니 광수씨의 원래 예산인 월 50만원 내에서 관리비까지 처리가 가능해, 가격적으로는 괜찮은 집이다.

크기는 전용면적 기준 20제곱미터인 것으로 나오는데
평형으로 치자면 약 6평정도라고 보면 된다.

그런데 여기서 한 가지 **놓치지 말아야 하는 것**이 있는데, 바로
〈**집의 구조**〉이다.
다시 한 번 1번집의 구조를 자세히 보면, 집의 구조가
'복층형'이라고 나와있는 것을 볼 수 있다.
이는 복층 공간까지 포함해서 전체가 6평이라는 뜻이니, 실제로
활용할 공간이 크지는 않은 집이라고도 볼 수 있는 것이다.
이처럼 집이 정방형인지, 화장실이나 부엌 위치가 어디인지 등
집이 **실제로 어떤 구조로 되어있는지**(집의 짜임새가 어떻게
구성되어있는지)도 꼭 체크를 해보아야 한다.

1번 집 예시

알림 관심

일반원룸

월세 500 / 42

상세설명에서 집의 크기와 구조 등 확인
(예: 전용면적 약 6평, 복층형 구조)

"S2 역세권 저렴한 복층형원룸"

즉시입주 · 관리비 8만원 · 역까지 3분 · 전용 20㎡ 평

매물 정보

공급/전용면적 20/20㎡(전용률 100%)

방향 서향(안방 기준) 방수/욕실수 1/1개

해당층/총층 저/9층 총주차대수 -

관리비 포함 항목도 체크하기!

관리비 8만원 관리비 포함 가스, 수도, 인터넷, TV

▲ 약 6평형 정도 되는 1번집. 단, 복층구조라는 점을 눈여겨봐야 한다.

또 하나 위의 예시에서 특이한 점은 **'관리비 포함 사항'**에 가스,수도,

인터넷, TV가 들어있다는 점이다. 이는 실제로 얼만큼 쓰는지에 상관 없이 8만원이라는 고정 비용으로 이 모든것을 해결할 수 있다는 뜻이니, 신입사원인 광수씨가 월급 지출계획을세우기에 쉽다는 점에서 장점이 될 수도 있는 부분이다.

단, 정말로 관리비에 이 모든 항목이 포함되는 것이 맞는가 에 대해서는 실제로 1번집을 보러갔을 때 부동산을 통해 다시 한 번 더 확인을 해보아야 한다.

더블체크가 필요한 이유는 사람이 하는 일이니 언제나 '실수'가 발생할 수 있기 때문이다.
예를 들어 부동산에서 매물 소개 페이지를 올릴 때 미쳐 다 확인을 하지 못하고 업로드 되었을 수도 있고, 집주인과 의사소통상 오류가 있어 실제 관리비와 다르게 올라가 있을 수도 있다.때문에 **'어 정말 그럴까..?' 싶은 생각이 드는 부분들에 대해서는 항상 두 번, 세 번 확인해 해보는 것**이 좋다.

✓CHECK POINT

- ☐ 온라인으로 매물 검색 시, 가장 기본적으로 〈비용〉, 〈크기〉 확인하기
- ☐ 비용, 크기 외에도 〈집의 구조〉 눈여겨보기
- ☐ 부동산과 의문스러운 점, 궁금한 점 또는 특이한 점과 관련해서는 항상 '더블체크' 하기



01 원룸의 경우 직접 해당 지역의 부동산에 '발품'을 파는 것이 조금 더 좋은 방법이다. 온라인에 등록되지 않은 좋은 매물들이 많기 때문

02 부동산 플랫폼별로 특징은 저마다 다르지만, 공통적으로 '허위매물' 과 '지나친 보정사진'은 항상 주의해야 한다.

03 가끔 관리비가 말도 안되게 비싼 집이 있는데, 이 경우 집주인이 주택임대 사업자일 가능성이 높다.

(주택 임대사업자는 세입자가 바뀌어도 월세를 5%밖에 인상할 수 없는데, 때문에 관리비를 높여서 월세를 대신하여는 '꼼수'를 부리는 것이다)

7

온라인 매물검색 초보에서 고수로

집의 특징 살펴보기

온라인 매물을 검색하며 집의 비용과 크기, 대략적인 구조를 살펴본 다음으로는 <**집의 특징**>과 관련해 디테일한 부분들을 따져보아야 한다.

부동산에서 올려놓은 매물 소개 페이지를 보면 그 집만의 장점이나 특징들이 나와있는데 이 때 여기 나와있는 **정보들이 진짜 의미하는 속뜻**을 잘 살펴보는 것이 관건이다.

아래 1번집 예시를 보면 이 집은 양평역에서 도보 5분정도로 교통이 편리하고 2012년에 준공되어 약 10년정도 된 원룸이다.

1번 집 상세페이지

방구조 오픈형

난방 개별난방/-

사용승인일 2012.02.24

건축물 용도 제2종 근린생활시설

입주가능일 즉시입주

매물번호 [redacted]

매물소개

[redacted]

◈ 연락주신 만큼 최선을 다하겠습니다.
◈ 문의주신 매물 이외에 다량에 매물 보유
◈ 고객님 상황에 맞는 매물로 보여드립니다.

【 매 물 설 명 】
Check 양평역 도보 5분 이내

Check 깨끗한 풀옵션 복층형 원룸

Check 준공 2012년 / 즉시입주가능

Check 주차불가 엘베O

상세페이지에서 매물 관련 여러가지 정보 확인하기
(예시의 집은 '양평역'과 도보 5분이내로 교통이 편리하고, 약 10년된 건물이며 엘리베이터가 있다)

『 톡톡 문의시 빠르고 편하게 상담받을수 있습니다 』
ex.) 010-1234-5678 / 입주 1월 1일 / 주차 / 반려동물

여기서 **건물의 나이**를 알 수 있는데, 원룸 건물은 아파트에 비해 노후화가 빨리 되기때문에 (물론 모든 건물이 그런 것은 아니고 평균적으로 그렇다는 말이다) 10년정도 된 원룸이라면 '실제로 집을 보러 갔을 때 너무 낡지는 않았는지 잘 살펴보아야겠구나' 하는 점을 깨달을 수 있을 것이다.

또 하나 특이사항으로는 **'풀옵션'**을 제공하고 있는 것을 볼 수 있다. 즉, 냉장고, 세탁기 등 **기본가전이 Full로 갖춰져 있어** 내가 새롭게 살 필요가 없다는 뜻이다.
다만 개인에 따라 이미 갖고 있는 가전이 있다면 이를 처분하는 것도 일이기 때문에 풀옵션 조건이 **오히려 불편할 수도 있다**는 점도 알아두자.

1번집의 또 하나의 특징은 **엘리베이터가 있다는 점**이다. 이것은 장점이기 때문에 부동산에서도 눈에 잘 띄게 써 놓았다.
간혹 연식이 조금 된 빌라나 원룸 건물에 엘리베이터가 없는 경우도 꽤 있는데 이런 경우 가구처럼 큰 물건을 구매할 때 배송비가 더 청구되거나, 이사를 할 때 비용이 더 많이 나오기도 한다. 때문에 엘리베이터가 없는 것 보다는 이왕이면 있는 것이 좋다고 할 수 있다.



교통	매우 편리 (양평역 도보 5분거리)
집의 구조	복층 (단점도 많다던데 괜찮을까?)
옵션	풀옵션 (현재 갖고 있는 가전제품이 없으니 오히려 좋음)
장점	엘리베이터 있음
기타 특징	주차도 되고 반려동물도 가능하지만 차도 없고 댕댕이도 없음

조금 더 나아가 온라인 매물 검색의 '고수'가 되고싶다면, 집의 **'옵션'에 어떤 것이 포함되는지**도 미리 살펴보도록 하자.

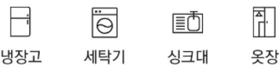
보통 매물 소개에 집의 옵션에 대한 내용이 나와있는데, 위의 1번집 예시에서는 '풀옵션'으로 소개가 되어있지만 실제 옵션 항목을 보면 '에어컨'이 없는 것을볼 수 있다.

보통 '풀옵션'이라고 하면 '냉장고, 세탁기, 에어컨' 세 가지가 기본적으로 포함되는데, 이런 경우 풀옵션 집이라 당연히 에어컨이 있겠거니 하고 입주를 했다가 에어컨 없이 여름을 나는 상황이 발생할 수도 있다.(물론 옵션은 말 그대로 집주인의 선택사항일 뿐이고, 내가 직접 에어컨을 사서 설치를 하면 되긴한다.)

참고로 간혹 '가스레인지'가 포함되어 있지 않은 집들도 있는데, 이처럼 생각보다 **'집이라면 당연히 이런 것들은 있어야 하는 것 아닌가?' 싶은 것들이 옵션에 포함되어 있지 않는 경우**가 있으니 꼼꼼히 살펴보자.

1번 집 예시

방 내부시설



옵션에 어떤 것들이 포함되는지 한번 더 체크하기!
(예시의 집은 '풀옵션'이라고 나와있지만,에어컨은 포함 되어있지 않다!)

보안/생활시설



중개 보수

중개 보수 **최대 17만 2,000원** (VAT 별도) 상세보기 >

상한 요율 0.5%

중개보수는 실제 적용되는 금액과 다를 수 있습니다.



01 <풀옵션>의 의미는 동네마다 다를 수도 있으며, 가장 필수로 구비되어야 하는 가전을 의미하지만 보통 전자레인지는 포함되지 않는다.

02 또한 옵션 가구 중, TV와 침대는 포함되지 않는 경우가 훨씬 많으니 참고하자!

8

지도어플, 네이버로드뷰 활용하기

마음에 든 집과 자신의 주요 활동지역 사이의 동선을 지도앱에 미리 찍어보는 것도 온라인 매물 탐색의 고수가 되는 방법이다.

네이버지도에 예시의 1번집과 광화문역까지 거리를 찍어보면도보 7분에 지하철 20분이 찍히는데, 이런 경우 1번집은 광수씨에게 출퇴근을 하기에 괜찮은 조건의 집이라고 할 수 있다. 지도와 더불어 **네이버 로드뷰**도 적극 활용해보면 좋은데, 자취장소를 정할 때 '**그 지역만의 분위기**'를 미리 볼 수 있기 때문이다.

또한 온라인에서 살펴본 모든 매물을 다 실제로 방문하기가 쉽지 않기 때문에 **로드뷰로 먼저 체크를 해본 후에, 볼만한 가치가 있다는 판단**이 들면 그 이후에 실제로 공인중개사와 함께 그 집을 보러 가보는 것도 좋은 방법이다.

아래 위 예시의 1번집을 실제로 네이버로드뷰를 통해 살펴본 결과이다. 집 바로 옆에 자그마한 공원이 있고, 정면 방향으로는



▲ 네이버 로드뷰로 미리보기 (실제 집이 아닌 양평1동 주민센터를 예시로 함)

건물을 공사가 진행되고 있음을 볼 수 있다.
이런 경우 전체적으로는 주변이 조용해 보이지만 내가 활동하는 시간대와 공사가 맞물릴 경우에 살짝 시끄러울 수도 있겠다는 '예측'을 로드뷰를 보며 미리 해볼 수 있다는 장점이 있다.



맘에 드는 점 바로 근처에 공원 있음.
아쉬운점 주변에 아파트 건설 공사중이라 소음이 걱정 됨
"그래도 한 번 가서 실물을 보자!"

9 부동산 매물 '과장 광고 사진' 걸러내기

마지막으로 온라인 매물을 볼 때 〈**사진**〉의 힘에 대해 생각을 해 보아야 한다.
특히 부동산 매물사진은 대부분 **광각렌즈로 최대한 넓어보이게** 찍힌 사진이라는 점을 알아두자. 때문에 '실제 집의 모습'은 사진이 어떻게 찍혔는가에 따라 완전히 달라질 수 있다는 점을 염두에 두고 방문을 하도록 하자.

물론 부동산 매물도 상품이기 때문에 최대한 좋아보이게 사진을 찍는 것 자체는 자연스러운 일이지만, 간혹 너무 과장된 사진도 있어 허위 · 과장 광고와의 경계를 나누는 것이 문제가 되고는 한다.
때문에 온라인에 있는 매물 사진은 그냥 참고만 하고, 실제로 수치화된 집의 크기와 구조(도면이 있는 경우 도면을 참고)를 위주로 판단하는 것이 낫다.

일반 렌즈



광각 렌즈



▲ 일반렌즈와 광각렌즈 사진 비교 (출처:뉴스1)

참고로 매물 사진을 볼 때

- 집의 일부만 촬영된 사진 (ex. 한쪽 벽만 나온 사진)
- 보정이 너무 심하게 들어간 사진 (사진 어느 한 곳이 일그러지거나 늘어나있는 경우)
- 가격과 실제 수치상의 크기 대비 너무 넓고 좋아보이는 사진

등은 사진상으로는 아무리 좋아보이더라도 실물과 좀 다르겠구나.. 하는 것이 **정신건강에 약간 더 이로울 수 있음**을 참고하자. **

** 매물 사진보다는 도면과 치수를 보고 세간살이가 들어있지 않은 빈 집을 상상하자. 그리고 나의 생활패턴 및 내가 갖고있는 가구 배치 등을 고려했을 때 괜찮을지, 집의 구조와 분위기, 시설 등을 종합적으로 고려해 판단하는 것이 좋다.

✔CHECK POINT

- ☐ 매물의 디테일한 특징들 파악하기. (준공년도, 옵션 포함 항목, 주차여부, 엘리베이터 유무 여부 등)
- ☐ 교통편(내가 자주 가는 곳) 미리 지도에 찍어보기.
- ☐ 네이버 로드뷰 활용하기.
- ☐ 온라인 매물 소개글에 올라온 사진은 참고만 하기.





인생 첫 자취를 시작하며 유튜브, 네이버를 열심히 검색해 ‘보증금’ , ‘월세’ 등을 공부하고,
뿌듯한 마음에그럴싸해 보이는 집을 구해 냉큼 계약서까지 썼다. 그리고 3달 후…
가뜩이나 바닥을 보이던 통장 잔고는 이제 마이너스를 향해 가게 되는데...

부동산 방문하기

1

자취 초심자가 알아야 할 '부동산에 연락하는 방법

이제 본격적으로 관심 매물을 보러 가기에 앞서 부동산에 전화든, 문자든 연락을 해야 한다.
하지만 자취 초심자라면 태어나서 처음으로 하는 부동산과의 커뮤니케이션에 있어 **도대체 어떤 이야기를 해야 하는 것인지** 그저 막막하기만 할 수도 있다.
이러한 초심자를 위해 <집 보러 갈 때 부동산에 연락하는 방법>을 크게 두 단계로 나눠보자면,

1. 보고싶은 매물 번호를 알려주면서 '이 집을 보러 가겠다'는 의사를 전달
2. 부동산중개인과 실제로 만날 약속 잡기 순으로 하면 된다.

핵심 포인트 **부동산 연락 및 방문 순서**

❶ 나의 관심 매물 리스트업(온라인)
❷ 방문할 부동산 선정
❸ 관심매물 알려주고 보러 가겠다고 요청하기
❹ 나의 조건 사항 부동산에 말해주기
❺ 실제로 보러 갈 약속 일정 잡기

2

집 보러 가기 전 '부동산과 꼭 해야 할 대화' Best 5

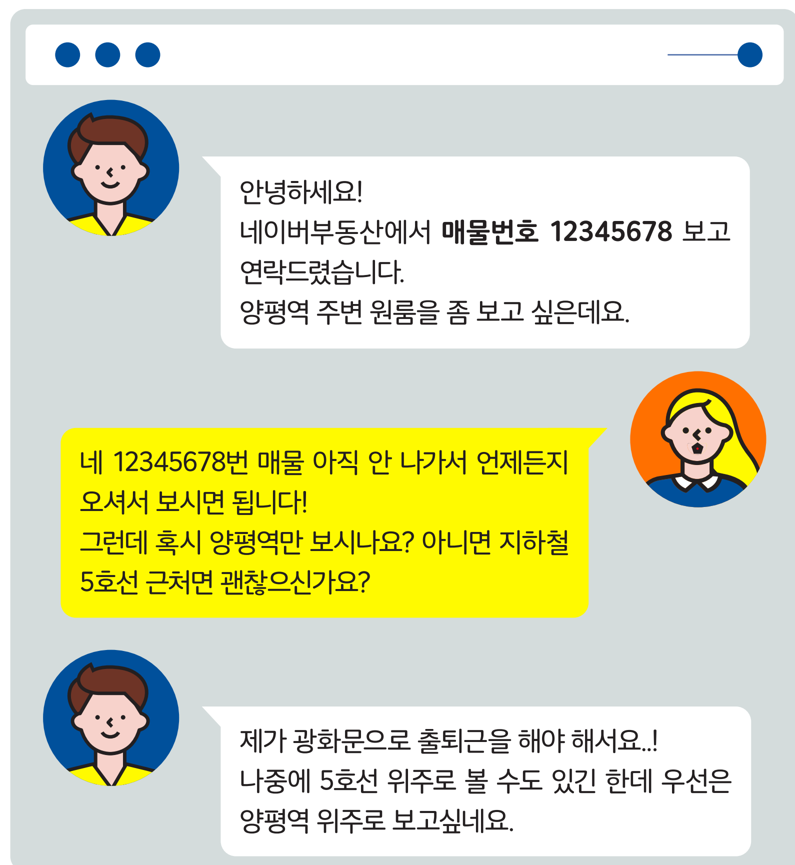
다음은 **집을 보러 가고 싶다고 연락했을 때 부동산 중개인과 해야 할 대화 주제 5가지**를 꼽은 것이다.
아래 내용들은 부동산쪽에서 먼저 물어보지 않더라도 내가 미리 이야기를 꺼내도 좋은 것들이니, 잘 알아두고 이러한 대화를 하게 되더라도 당황하지 않도록 하자.

핵심 포인트 **집 보러 가기 전 부동산과 꼭 하게 되는 대화 Top5**

❶ 보러 갈 집의 위치
❷ 보증금, 월세(or전세) 예산
❸ 교통관련 필수조건
❹ 입주 시기
❺ 반드시 필요한 것 or 안되는 것

하나씩 살펴보자면, 우선 <**관심 매물과 지역**>을 이야기해야 한다.
그리고 상황에 따라 부동산에서 **'예상과 다른 지역도 둘러볼 의사가 있는지'**를 물어볼 수 있다는 점을 미리 알고있으면 좋다.

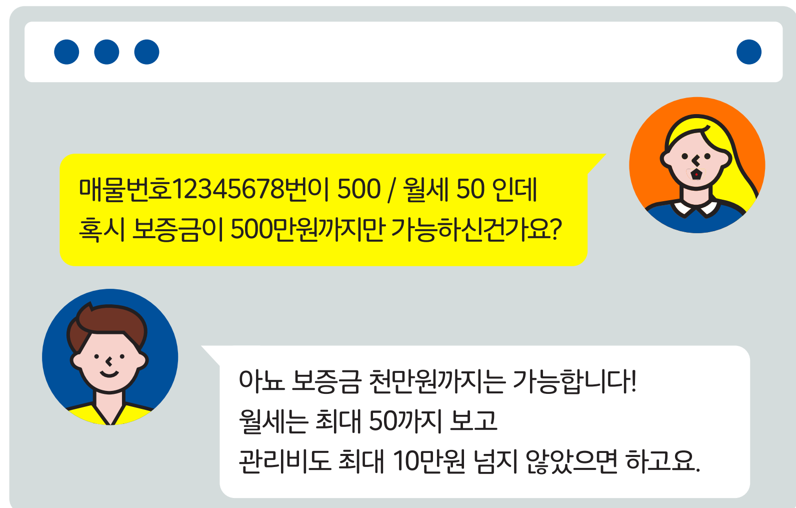
예를들어 나는 '양평역'만 생각하고 연락을 했지만, 경험이 많은 중개인이 나의 조건을 듣고 "영등포시장역 근처에 더 맞는 매물이 있는데 보실 생각 있으세요?" 라고 물어볼 수 있다는 의미이다.



다음으로 나의 <**예산**>을 이야기해야 하는데, **보증금과 월세(또는 전세) 얼마까지 가능한지**를 말하면 된다.

참고로 전세집을 구한다고 하면 부동산에서 '대출을 받으셔야

하는가'를 반드시 물어볼 것이다. 보통 전세집은 전세대출을 끼고 구하기 때문인데, 매물 종류에 따라서 **대출이 가능한 집과 불가능한 집**이 있으니 대출 필요 여부를 명확하게 전달해야 한다.

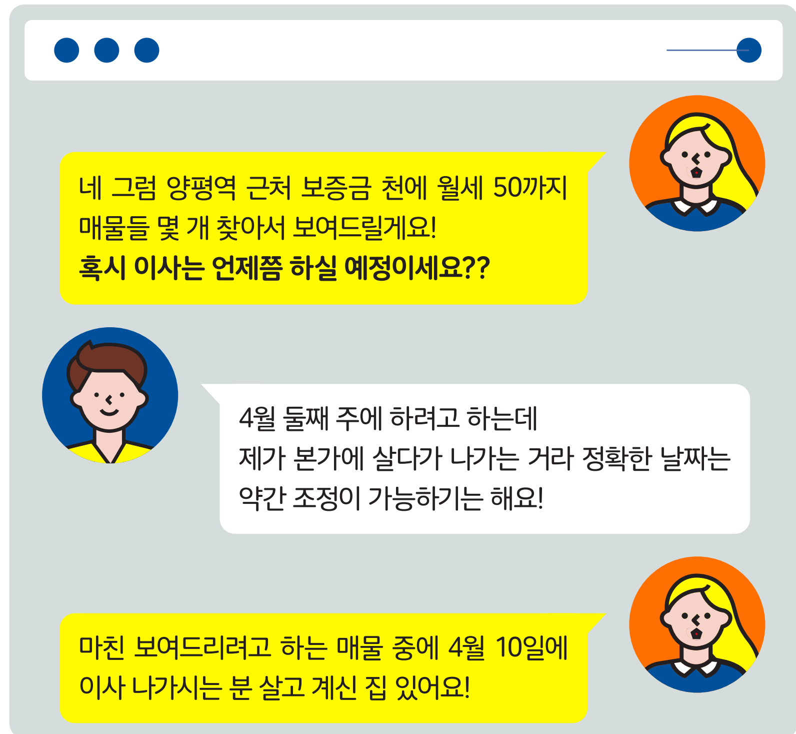


핵심 포인트 **"이사는 언제쯤 하세요?"라는 질문 꼭 나오는 이유**

부동산에 집을 보러 가겠다고 연락을 하다보면 꼭 받게 되는 질문 중 하나가 바로 〈입주 시기〉와 관련된 것, 즉 "이사는 언제쯤 하실 예정이세요?" 라는 질문이다.

입주시기를 논의해야 이유는, 매물로 나온 집에 기존에 살던 세입자가 이사를 나가는 시점과 새로운 사람(=나)이 들어오는 타이밍을 맞추어야 하기 때문이다.
때문에 부동산측에서 나의 희망 입주시기에 따라 그에 맞게 비어있는 집(바로 이사를 들어올 수 있는 집)을 보여주거나, 아니면 나의 이사 시기에 맞춰 기존 세입자가 이사를 나가는 날짜를 조정해야하기 때문에 부동산에서 입주시기를 물어보게 되는 것이다.

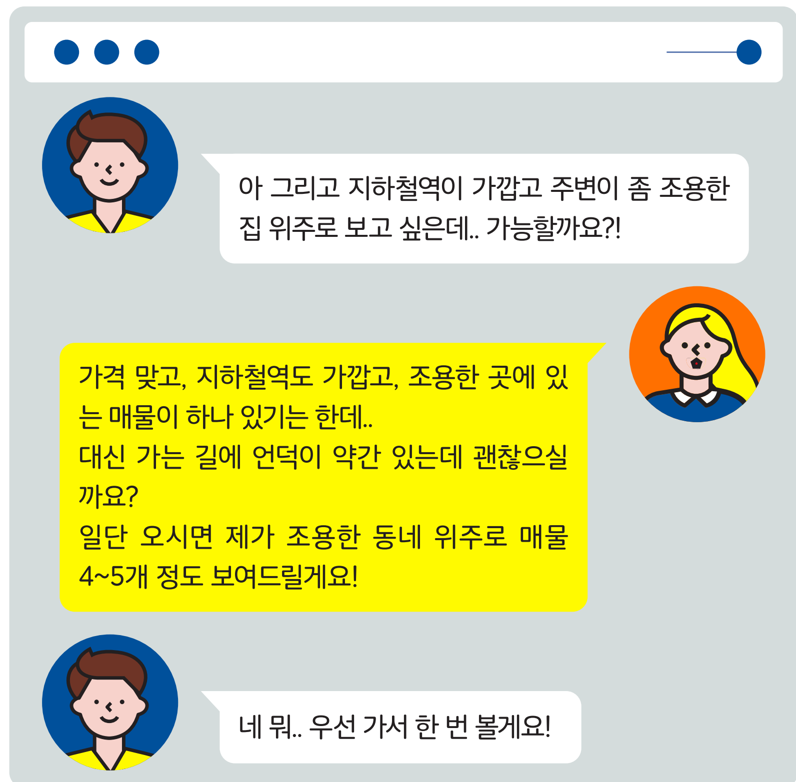
참고로 혹시 정확한 이사날짜가 정해지지 않았다 하더라도 실제로 집을 계약하는 과정에서 부동산을 통해 입주 날짜를 조정하면 되니, 처음에는 대략적인 시기만 이야기해도 괜찮다.



3 내가 원하는 집의 필수조건 등 전달하기

마지막으로 〈**내가 원하는 집의 조건**〉에 대하여 어느 정도 미리 이야기를 하면 좋다.

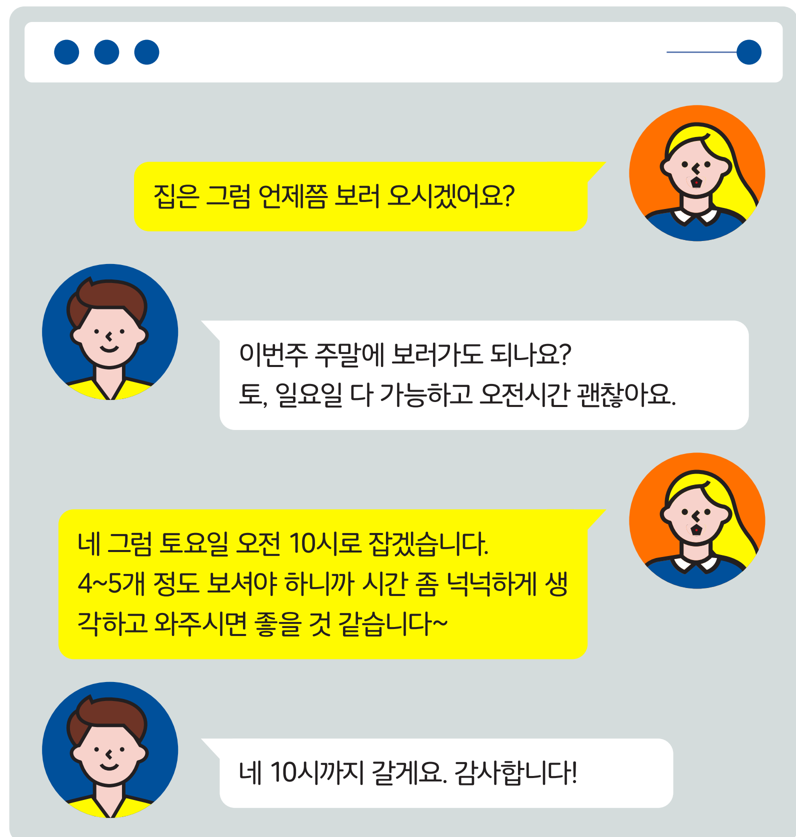
예를 들어 **주변에 반드시 지하철역이 있었으면 좋겠다**라던지, 만약 자차가 있다면 **주차가 가능**해야 한다던지 하는 꼭 필요한 것들을 위주로 이야기하면 된다.
특히 반려동물을 키우는 경우, 반려동물 동반이 가능한 집을 찾는다고 미리 이야기를 해야 서로 시행착오를 줄일 수 있다.



위의 예시처럼 부동산 중개인이 (내가 요청하지는 않았지만) 괜찮아보이는 집을 **역으로 제안하는 경우**도 종종 있는데, 대부분의 부동산에서는 온라인에 광고성으로 올려놓는 매물들보다 **오프라인으로 확보하고 있는**(온라인에 게시하지 않은) 괜찮은 매물의 종류가 훨씬 많기 때문에,
이렇게 부동산에서 꿍쳐놓았다가(?) 알려주는 매물을 적극 고려해보는 것도 괜찮은 방법이다.

4
부동산 중개인과 약속 잡기

마지막으로 부동산 중개인과 <**실제로 만날 약속**>을 잡으면 된다.
참고로 부동산에 방문해서 매물을 한 개만 보는 것이 아니라, 내가 말한 조건들과 결이 맞는 집들을 n개 이상 보게 되기 때문에 어느정도 시간과 마음의 여유(+체력)를 가지고 가면 좋다.



이렇게 부동산과 실제로 집을 보러 만날 약속을 잡은 이후에는 이제 나의 두 눈으로 매물을 직접 보고, 계약을 할지 말지 판단하는 과정만 남게 된다.







부동산 중개인과 만날 약속을 잡고 드디어 대망의 첫 자취집(후보)을 보러 가는 날이다. 그런데 중개인의 안내를 따라 들어간 집에서 무엇을 해야할 지 도무지 감이 잡히지 않는다. 인쇼(인터넷쇼핑)를 할 때에는 스펙도 확인하고, 착용샷, 사용후기도 찾아봤는데... 집을 볼 땐 도대체 뭘 해야 하는 것일까?

집 보러 가기

1

‘집 보러 가기’ Start

체크리스트 100개를 보아도 ‘실전’과 ‘발품’이 관건이다

이제 실제로 부동산 중개인과 만나 집을 보러다니는 단계에 접어들었다면, 지금부터 **‘발품을 팔겠다’**는 각오를 해야한다. 물론 마음에 드는 집이 짜잔- 한 번 만에 나타날 수도 있겠지만, 실제로 집을 보러 다니는 과정은 생각보다 직접 보고, 정보를 모으고, 장단점을 비교해보는 노력의 시간을 거쳐야 한다.

인터넷에서 ‘자취집 보러갈 때 체크리스트’를 검색하면 100개는 족히 넘을 듯한 무수히 많은 버전을 볼 수가 있다.

사실 어떤 버전을 보아도 크게 상관은 없다. 어차피 내용이 비슷하기 때문이다. 다만 어떤 것을 보든, 기본적으로 크게 아래와 같은 것들을 확인한다고 보면 된다.

핵심 포인트 **집 보러 갈 때 체크해야할 것들**

1. 채광
2. 수압
3. 습기(곰팡이)
4. 냄새 · 통풍
5. 냉 · 난방(보일러)
6. 보안 · 안전
7. 주변 사람
8. 주변 환경



▲ 창문이 있는 원룸

그런데 자취 초보자 입장에서는 **'그래서 뭘 어떻게 보라는거지..?'**라는 의문이 들 수 있다. 채광이든, 습기든 각 항목별로어떤 것이 좋은 건지 명확한 기준이 없기 때문에 그저 혼란스럽기만 하다.
다음은 '집 보러갈 때 확인해야 하는 것들'을 총망라한 내용들이니 잘 참고해서 내가 방문한 집이 살기에 좋은 집일지 꼼꼼히 따져보도록 하자.

2 '채광'의 거의 모든 것

집을 볼 때 **〈채광〉이 중요하다고 한다.** 그런데 어떤 집이 '채광좋은 집'일지는 어떻게 알 수 있을까?

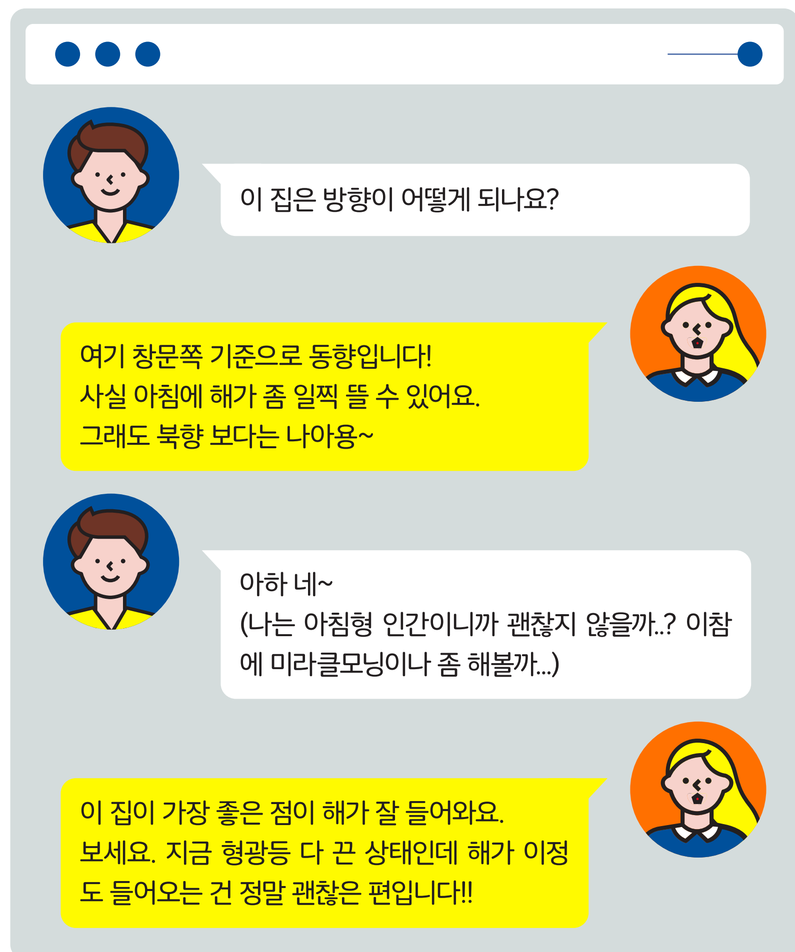
채광은 단순히 햇빛의 방향(남향인지 동향인지)를 떠나서 햇빛이주로 집의 **'어디에' 들어오는지,** 그리고 **얼마나 들어오는지**를 보는 것이라고 이해하면 된다.

이 때 **'창문의 위치와 크기'** 등도 중요한 요소이다. 예를 들어방 한쪽 벽면에만 창문이 있는데 누가 봐도 그 곳에 가구를 놓아야하는 구조로 생긴 곳이라면, 그 창문이 가려질 수 밖에 없을 것이고 채광도 생각보다 좋지 않을 것이다.

또한 채광은 주로 많이 머무는 공간(ex.침실 등)을 위주로 판단해 보는 것이 좋다. 햇빛이 어느방향에서 오는지를 보고 전반적인집의 구조와 나의 짐들을 풀어놨을 때를 고려해서 **내가 주로 생활 하는 공간에 빛이 어떻게 들어올지**를 상상해보자.

참고로 채광과 관련해 개인 라이프스타일도 고려해 볼 필요가 있다. 예를 들어 나의 직업이 바텐더라면, 주로 밤에 일을 하고낮에는 잠을 자는 패턴일 것이다. 이 때 집의 침실이

동향이라면?
아침 새벽부터 해가 들이쳐 일어나기 싫어도 눈이 떠지는 경험을하게 될 수 도 있다.
이처럼 개인의 라이프스타일에 따라서 알맞는 채광 조건이 달라질 수 있음을 알아두자.
그리고 진정한 채광을 보려면 낮에 집을 보러가서 **형광등을 다 끈 상태**에서의 느낌을 보아야 한다. 보통 채광이 정말 좋은 집들은 불을 켜지 않은 상태에서도 뭔가 '환한 느낌'이 나기 마련이다.

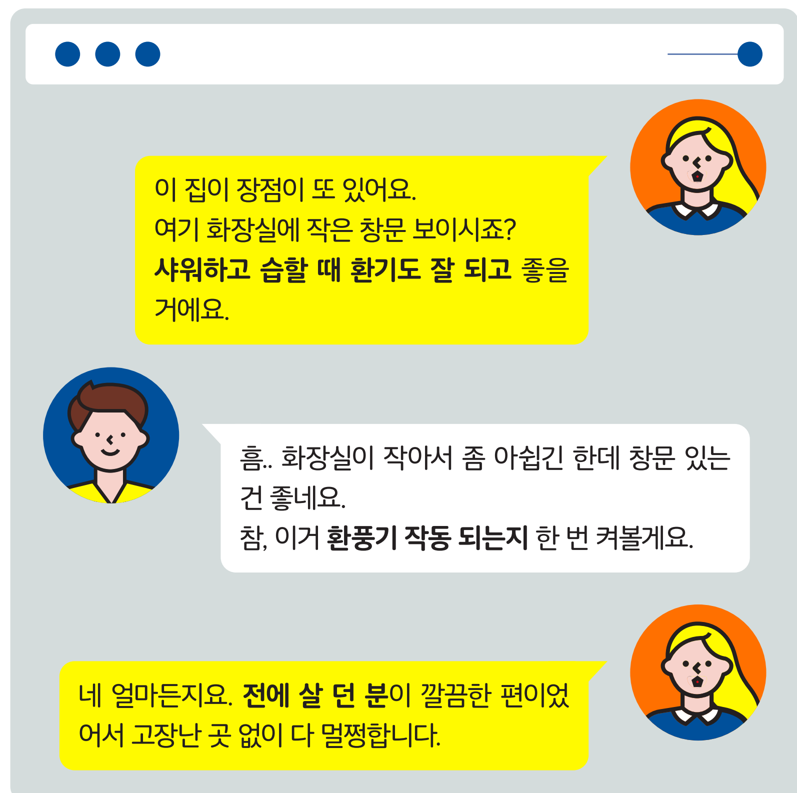


3

'통풍'의 거의 모든 것

다음으로 〈통풍(환기)〉를 체크해야 한다.
통풍은 일단 창문이 어디 있는지를 보는 것에서부터 시작한다. 창문과 대문을 열어놓는다고 가정했을 때, **맞바람이 칠 수 있는 구조**이면 통풍이 잘 된다고 볼 수 있다. (대문의 맞은편 공간에 창문이 있다면 더욱 좋을 것이다.)

맞바람까지는 무리이지만 그래도 있어야 할 곳(방 안, 거실공간 등)에 창문이 있으면 그것도 나름대로 좋다.
특히 **화장실에 창문**이 있으면 마음 속으로 가산점을 주는 것도 괜찮다. 보통 화장실이 습기가 가장 많이 차는 공간이기 때문에, 작게라도 창문이 있으면 환기에 큰 도움이 된다.추가로 화장실 창문 여부와 상관없이 **'환풍장치가 제대로돌아가는지'**도 확인해보는 것을 추천한다.



4 ‘냄새’의 거의 모든 것

사실 다른 것들도 그렇지만, 〈**냄새**〉에 대한 부분은 주관적인 느낌이 많이 좌우한다.

집을 보러 갔을 때 기존에 사람이 살고 있는 집이라면 어느정도 생활냄새가 있을 수 있겠지만, **담배냄새, 하수도 냄새**가 확연하게 느껴질 정도라면 약간은 부정적으로 생각하는 것이 좋다.
특히 하수도 냄새는 **구조적으로 발생**하는 것이기 때문에 이러한 냄새들은 잡기가 어렵다는 점을 염두에 두자.

마지막으로 냄새와 관련해서, 집 주변에 상가건물이 있고 특히 ‘음식점’이 있다면 집의 창문을 열어두었을 때 냄새가 너무 심하지 않은지도 한 번 볼 필요가 있다.

✔CHECK POINT

- ☐ **채광** 낮에 가서 불 다끄고 집에 해가 얼마나, 어디에 들어오는지 보기
- ☐ **통풍** 창문이 어디에 있는지가 중요. 화장실 환풍기도 잘 작동되는지 확인하기
- ☐ **냄새** 화장실, 부엌 배수구 등에서 나는 고질적인 냄새 · 주변에 상가 있는 경우 특정 냄새 주의 (ex.음식냄새)

5 (곰)팡이와의 전쟁

또 집을 볼 때 필수적으로 확인해야 하는 부분 중 하나는 바로 ‘집에 〈**곰팡이**〉가 있는지’ 여부이다.
인터넷으로 ‘습기’, ‘곰팡이’ 관련해 내용을 찾다보면 수많은 곰팡이 괴담을 보게 되기도 한다. 물론 **살다가 생활곰팡이가 생기는 것은 어느 정도 자연스러운 일**이지만 집 구조적으로 곰팡이가 있다면 미관이나 건강 등 여러모로 좋지 않을 수 있으니 잘 살펴보아야 한다.
기본적으로 집에 **‘곰팡이가 잘 생기는 구역’**이 있다. 집을 보러 갔을 때 이 장소들을 위주로 곰팡이가 있는지를 확인해보면 된다.

곰팡이는 주로 벽과 장판이 만나는 부분, 즉 집의 '모서리'에 잘 생기고, 창문 근처, 장판 밑, 욕실 바닥(타일의 모눈줄)도 결로 등의 이유로도 잘 생기고는 한다. 가구가 옵션으로 있는 집이라면 가구 뒤편에도 곰팡이가 있는 경우가 많으니 잘 확인해보자.

핵심 포인트 **곰팡이가 잘 생기는 곳**

1. 벽과 장판이 만나는 부분 (집의 모서리)
2. 창문 근처(결로현상으로 습기가 잘 생기는 부분)
3. 욕실 바닥, 타일의 모눈줄
4. 원룸의 경우 붙박이장 뒷편
5. 장판 밑
6. 기타 집안 곳곳 결로(벽 등에 맺히는 수증기)가 생기는 곳

번외편 *집은 마음에 드는데 곰팡이가 있다면 어떻게 할까?*

만약 마음에 든 집이 있는데, 집의 한 구석에 곰팡이가 있다면 어떻게 해야하는지 알아보자.

① 집주인에게 청소/도배/장판 등을 새로 해달라고 요청하기

우선 월세의 경우 입주 전에 곰팡이를 이유로 집주인에게 곰팡이 청소나 도배, 장판 등을 새로 해달라고 요청을 해볼 수 있다. 이런 방법으로 해결을 해본 후, 개인 생각에 따라 살만할지 판단해보면 된다.

현직 공인중개사 TIP

01 '도배 · 장판'을 새로 하는 것은 법적 권리라기 보다는 전월세 계약을 원활하게 하기 위한 관습, 관례에 해당한다.

02 통상적으로 월세계약일 때는 도배 · 장판을 임대인이 해주고 전세인 경우 계약한 세입자가 하는 것이 일반적이라고 할 수 있다.

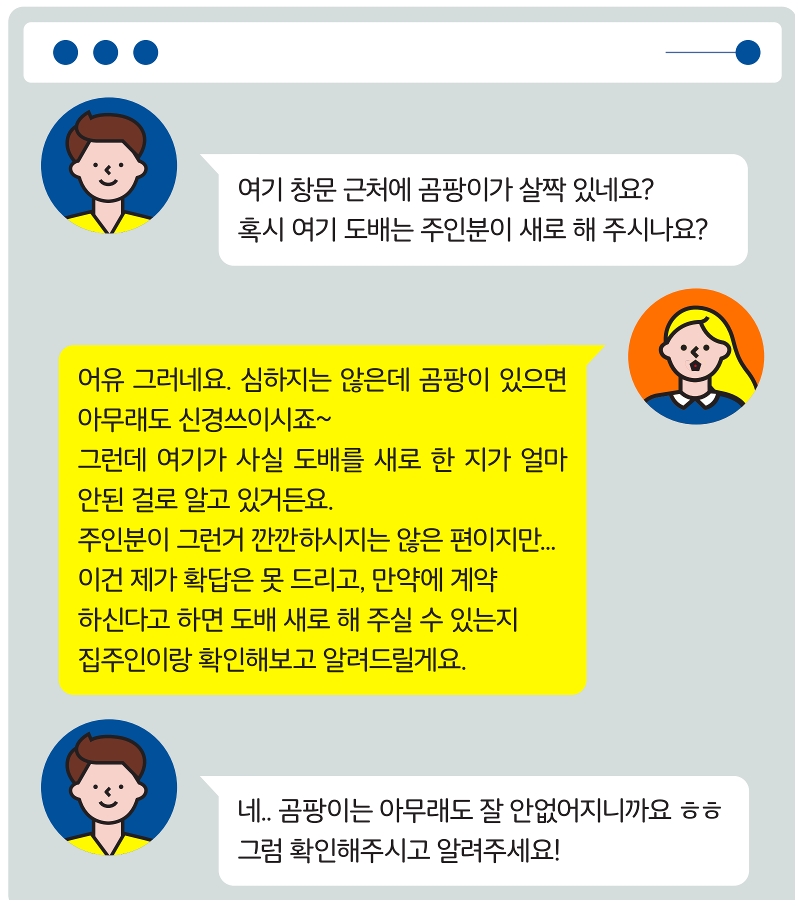
(단, 전세여도 이전 세입자가 오래 살며 많이 낡아졌다면 새로 들어오는 세입자에게 뉴(new) 도배 · 장판을 해줄 수도 있다.

03 또한 월세계약이라 하더라도 집주인이 해주기를 거부하면 강요할 수는 없기 때문에, 애초에 집을 볼 때 잘 조율하는 것이 좋다.

② 도망치기

하지만 구조적으로 곰팡이가 생기는 상황인 경우 (예를들어 집의 특정 부위에 결로현상이 항상 생기는 경우), 이를 완전히 없애는 것은 쉽지 않다.
그러니 애초에 집을 볼 때 곰팡이가 있는지 꼼꼼히 살펴보고, 내가 괜찮아할 수 있을 정도의 수준인지 판단해보자.

무엇보다 천장부터 곰팡이가 이어져 바닥까지 내려온 경우는 정말 심한 경우이니 빠르게 도망치는 것이 나을 수도 있다.
살면서 **곰팡이가 생기지 않도록 하는 생활** 습관도 중요하다. 예를 들어 장마철이나 습기가 많은 때, 춥지 않더라도 가끔 난방을 돌려주는 것이 좋다. 이처럼 곰팡이가 생기지 않도록 주의를 기울이는 것은 내가 쾌적하게 살기 위해서도 중요한 부분이고, 세입자로서도 필요한 자세이다.



6

수압 볼 때는 '뜨거운 물' 꼭 틀어보세요

집의 〈**수압**〉과 관련해서는 무엇을 보아야 할까?
보통 수압을 확인하기 위해 세면대 물을 틀어보고, 변기 물도 내려보고는 한다. 그런데 대부분 머쓱(?)하게도 물이 잘 나오고, 변기물도 잘 내려간다.

사실 틀자마자 물이 잘 나오지 않는 수준이라면 다른 장점들이 있어도 그 집은 안녕 하는 것이 나을지도 모른다. 그리고 수압은 살다가 여러가지 이유로 (머리카락이 막혔다던가 해서)
약해지거나 물이 안빠지는 상황이 발생할 수 있기 때문에, 최초에 집을 보는 단 얼마 동안 '수압의 미래'를 예측하기는 쉽지 않다.



▲ 창문이 있는 원룸

그럼에도 하나를 짚어본다면 **'뜨거운 물'을 틀어봐야 한다는 것**이다. 되도록 지연 없이 온수가 잘 나오는 것이 좋다.
그리고 여건이 된다면 세면대에 물을 약간 받아놓고 내려가게 해보자. 그냥 물을 틀었을 때와, 물을 받아놓고 빠지게 하는 환경에서의 **수압**과 더불어 **배수가 잘 되는지**를 체크해볼 수 있다.
이렇게 **물을** 이리저리 틀어놓고 있으면 중개사 눈치도 보이고, 내가 너무 깐깐한가 싶을 수도 있다. 그렇더라도 내가 살 집을 실제로 보는 과정에서는 무심한 듯, 베테랑인 척   이리저리

확인해보는 것을 추천한다. 쿨한 모습을 잃지 말자..



01 '〈수압〉은 한 곳만 틀어보기 보다는 변기 + 주방(싱크대 물) 등을 틀었을 때 어떻게 되는지를 보면 좋다. 이 때 사용할 수 없을 정도로 물줄기가 너무 가늘게 줄어든다면 문제가 있다. (이런 경우가 많지는 않다.)

02 뜨거운 물은 집에 보일러를 꺼놓은 상태에서 틀어보면 잘 나오지 않을 수도 있다. 또한 세탁기를 돌릴 때 수압이 줄어드는 것은 어느 정도는 당연한 것이므로 이런 점은 감안하고 보도록 하자!

7

CCTV, '작동 되는지' 까지 확인해야 고수다

〈**안전**〉과 관련해서는 크게 3 가지를 본다고 생각하면 된다.

우선 기본적으로 **CCTV가 어디에 있는지** 확인한다.
집 앞이나 현관 들어오는 곳에 있으면 좋고 집 주변이 인적이 조금 드물다면 '있어야 할 곳'에 가로등이나 cctv가 충분히 있는지 확인해보자.
만약 건물 내외부에 CCTV가 달려있는 것을 본다면, **"저거 작동 되는거죠?"라고 지나가는 말처럼 한 번 물어보자.** 모양만 CCTV인 경우가 간혹 있기 때문이다.

다음으로 집의 창문, 현관 등에 방범창과 도어락이 혹시 **고장나거나 파손된 곳은 없는지**도 봐야한다.
그리고 간혹 오래된 집에 도어락이나 안전장치가 없는 경우가 있는데, 이럴 땐 혹시 집주인이 도어락으로 바꿔주거나 추가 안전장치를 달아줄 수 있는지 등에 대해 물어보는 것도 괜찮다.
집이 어느 정도 마음에 든다면 이런 부분을 보완해주는 조건으로 계약을 하면 어떻겠느냐고 공인중개사에게 제시하면 된다.

마지막으로 **집의 위치**도 안전과 관련이 있다.
보통 저층(ex. 1층집)에 있는 집이 위험하다는 의견도 있지만
이것도 집 by 집이니 너무 걱정할 필요는 없다.

만약 안전한 환경에 조금 더 신경을 쓰고싶다면 집을 보러 갈 때, '낮과 밤' 모두 방문해보는 것을 추천한다.
만일 집을 보러 낮에 방문을 했다면 해당 집이 '밤에는 어떤 모습인지' 보는 것도 중요하다.
예를 들어 주변에 가게나 술집이 많다던가 한다면 낮에 발생하는 소음과, 밤에 발생하는 소음이 다를 수 있으므로 두 시간대 모두 가서 확인해보는 것이 좋을 것이다.
공인중개사에게 같은 집을 2번 보자고 하기가 껄끄럽다면 (껄끄러워하지 않아도 괜찮지만) 혼자 가서 집 주변이라도 겉에서 보고 오는 것도 괜찮다.

✔CHECK POINT

- ☐ **수압** 뜨거운 물 잘 나오는지 꼭 틀어보기
- ☐ **습기** 곰팡이 잘 생기는 곳 위주로 곰팡이 있는지 확인하기. 곰팡이가 있는 경우 집주인에게 도배·장판 새로 해 줄 수 있는지 여부를 확인받자
- ☐ **보안·안전** 낮과 밤 모두의 집의 모습을 살펴보면 좋다. CCTV나 방범창은 '고장나지 않았는지' 까지 확인!

8 월세를 깎을 수 있는 방법이 있다?

다음으로 집을 실제로 보는 과정에서 부동산과 앞으로의 '비용'에 대한 부분도 확인을 해 보아야 한다.
예를들어 아래 실제 매물을 토대로 한 예시를 살펴보면, 〈**보증금 조절 가능**〉이라는 항목이 눈에 띈다.
가끔 집주인에 따라서 보증금을 올려 받는 대신 월세를 낮춰주겠다고 하는 경우가 있는데, 보통은 **보증금을 1,000만원 올릴 때 월세를 5만원** 다운하는 것이 관례적이다. (다만

관례적으로 그럴 뿐이고 **실제 어느정도 비율로 할 지는 집주인이 정하기 나름**이다.)

일반원룸 알림 관심
월세 1,000 / 50
"AA급 역세권 가격착함 보증금조절가능 풀옵션 원룸"
관리비 13만원 · 역까지 2분 · 전용 19㎡ 평

'보증금 조절 가능'이라고 나와있는 경우 보증금을 올리는 대신, 월세를 일부 낮출 수 있다

매물 정보

공급/전용면적 39.6/19.8㎡(전용률 50%)	
방향 북동향(거실 기준)	방수/욕실수 1/1개
해당층/총층 중/8층	총주차대수 5대
관리비 13만원	관리비 포함 전기료, 가스, 수도, 인터넷, TV

이처럼 보증금을 올리는 대신 월세를 일정금액 조정하는 비율은 관례상 '전월세전환율'을 따르는데, 완전한 전세가 아닌 반전세나 부분전세로 계약을 할 때 전세와 보증금 간의 차액을 월세로 환산하는 것이라고 이해하면 된다.

보통 임대인 입장에서는 일정 금액의 현금 확보가 용이한 월세를 선호하는 경우가 많지만, 집주인에 따라서는 어느정도 목돈을 우선 확보할 수 있는 보증금을 보다 선호하는 경우도 있기 때문에 월세를 (반)전세로 환원하는 것이 가능할 수도 있다.

아래 화면은 실제 매물에 적용된 보증금/월세 조정 비율을 나타낸 것이다.
실제로는 보증금 천만원 증액마다 월세가 5만원 낮아지는 것을 볼 수 있는데, 이처럼 보증금과 월세의 조절 범위는 집주인이 정하는 것이기 때문에 선택지가 많지는 않다. 천만원이라는 목돈을 담보로 두는 대신 5만원이라도 월세를 낮추는 것이

나올지는 개인 상황에 따라 판단해보면 된다.

매물소개
◆ 조건 : 1000/50 2000/45 3000/40 ~
◆ 주차 : 확인필요
◆ 옵션 : 에어컨, 드럼세탁기, 냉장고, 인덕션, 옷장 등
◆ 위치 : 양평역 인근

보증금에 따른 월세조정은 '전월세 전환율'에 따라 결정
(이 예시에서는 보증금 천만원에 월세 5만원 조정)

현재 세입자가 살고 있는 관계로 사진은 현 호실과 조금 다를 수 있습니다

모든 매물은 실매물을 광고합니다 하지만 실시간으로 변동될수 있기에 문의주시면 확인후에 바로 연락 드리겠습니다

톡톡문의시 연락처 함께 남겨주시면 빠르게 확인후 상담 도와드리겠습니다

♥임대인 관리부동산♥
♥편하게 연락주세요♥
♥원하시는 조건 말씀해주시면 매물 전부 찾아드립니다
♥직접 촬영하고 확인한 실매물 입니다
♥원룸,오피스텔,투룸 전문 부동산 입니다



현직 공인중개사 TIP



'1,000만원 당 5만원' 법칙(?)은
법적으로는 '전월세 환산율'이라는 것에 해당하는데,
시중금리와 전환율을 합산하여 계산한다.
〈렌트홈 전월세 계산기〉를 검색해서 계산해볼 수 있다.
(네이버 계산기도 있지만 렌트홈이 조금 더 정확하다)

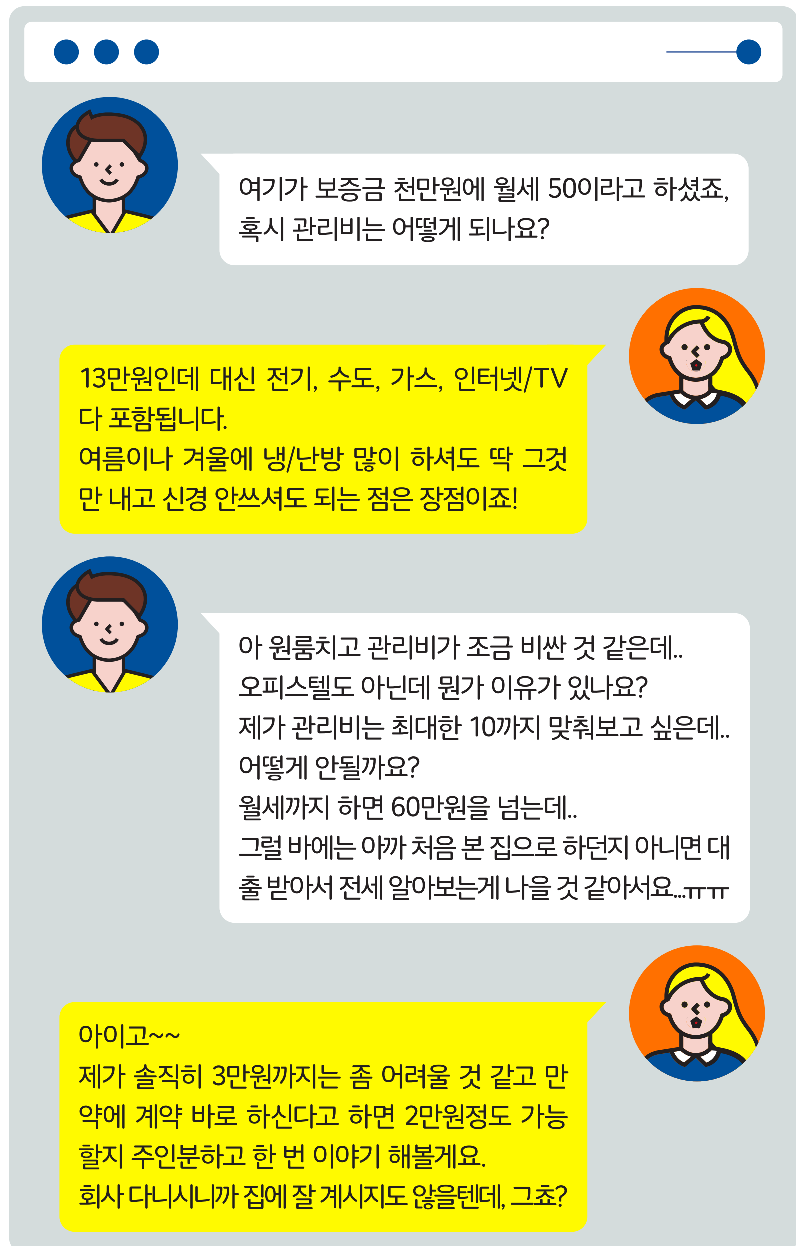
9 부동산 중개인이 '네고왕'이면 좋은 점

다음으로 보증금이 500~1,000만원 사이이고, 월세는 50만원 이하인 아래 두 집의 사례를 살펴보자.
이를 보면 1번집과 2번집의 관리비가 5만원 차이가 나는 것을 볼 수 있다.

두 집의 관리비 차이는 '전기세'가 포함되는지 여부인데, 통상적인 5-6평대 원룸에서 전기세가 5만원이나 나오기는 쉽지 않기 때문에 전기 포함이라는 점을 감안해도 2번집의 관리비 13만원은 높은 편이기는 하다.
이런 경우 부동산에 **이 집의 관리비가 (다른곳에 비해) 특별히 비쌀 이유가 있는지** 등을 물어보고, 큰 이유가 없다면 자신의 예산에 맞춰줄 수 있는지 중개인에게 **'딜'을 부탁해보는 것**도 방법이다. 아주 타당한 이유가 있지 않는 한 주변 시세보다 비싼 가격으로 내놓은 매물에 대해서는 부동산중개인이 센스(+의지)가 있다면 집주인-세입자 사이에서 충분히 조정을 시도해 볼만한 부분이기 때문이다.

물론 모든 것이 뜻대로 되기는 어렵겠지만, **중개인으로서의 역량**이 이런 부분에서 발휘되는 것이기도 하다.
그러니 집을 보러 다니는 동안 혹시 부동산 중개인이 중간에서 잘 협의해 줄만한 부분이 없을지 잘 살펴보자.
조금 번거롭고 부담스럽게 느껴질 수도 있지만 이런 부분까지 파악해 요청을 하는 것은 나를 위한 것이자, 결국 **내가 해야 하는 내 몫**이다.

1번집	2번집
• 월세 500/42 • 서향 (안방기준) • 저층/복층형/6평 **• 관리비 8만원 (가스, 수도, 인터넷/TV)**	• 월세 1,000/50 • 북동향 (거실 기준) • 중층/오픈형/5평 **• 관리비 13만원 (가스, 수도, 전기, 인터넷/TV)**



10 어떤 중개인이 '좋은' 중개인일까

사실 '좋은 중개인'은 굉장히 주관적인 영역이 많이 좌우하기 때문에 정답은 없다.
다만, 집을 구하는 입장에서는 **나와 임대인이 모두 계약의 당사자**라는 것을 나 스스로도 인지해야 한다.
중개인이 그 사이에서 내 맘에 드는 집을 찾아내고 '계약'이라는 목표를 향해 가도록 조율해주는 것이 (나에게) 좋은 구조이다.

이런 구조를 인지하고 비슷한 느낌으로 대해주는 중개인을 만나는 것이 나의 입장에서는 좋다.

그래서 보통 '**부동산을 많이 돌아다녀야 한다**' 는 조언이 많다. 부동산을 n군데 이상 많이 보다보면, (마치 소개팅과도 같이) 어느 순간 '잘 맞는' 중개인을 만나게 될 것이다.
인간적으로 잘 맞는 것을 의미한다기보다는 **되는 것과 안되는 것** 등을 명확하게 알려주고, **중요한 점**에 대해서는 확실하게 고지를 해주면서 **전문성**이 있는 중개인이 나름 좋은 중개인이다.

✔CHECK POINT

- □ 〈보증금 조정〉 매물에 따라서 보증금/월세를 조정해볼 수 있는 집들이 있으니 부동산에 확인해볼 것
- □ 좋은 부동산을 만나려면, 일단 **많이 돌아다녀보기**
- □ 〈만나면 좋은 중개인 유형〉 사람마다 다르지만 '**중요한 것**'을 명확하게 알려주고 챙겨주는 부동산 Good!

---

11 보일러는 그냥 다 '콘ㄷ싱 · 귀ㄸ라미' 아닌가요?

(정답 : 아니다)

보통 '난방' 하면 흔히 쓰는 **도시가스 보일러**를 떠올리게 된다. ("콘덴싱 만들어요~"의 그 보일러 맞다.) 그런데 내가 살 집을 알아볼 때에는, **이게 전부가 아니라는 것**을 꼭 알고 있어야 한다.

우선은 집을 보러 가서 '**보일러 좀 볼게요**'라는 말을 꼭 해보아야 하는데, 설령 집을 보러 간 시점이 겨울이 아닌 여름이더라도, 기본적으로 냉 · 난방 시설이 혹시 고장난 곳이 없는지 살펴보아야 하기 때문이다.
때문에 기존에 살고 있는 사람에게 잠시 양해를 구하고 보일러나 에어컨을 가동해보는 것을 추천한다. (또한 **여름이나 겨울에 전기요금/가스비는 얼마정도 나오는지를 물어보는 것**도 잊지 말자.)

내가 모르던 3가지 난방방식

참고로 집을 볼 때 <**난방방식**>을 한번 쯤 확인해 볼 필요가 있다. 물론 대부분의 경우는 개별난방에 도시가스를 사용하지만, 언제나 예외가 있기 마련인데 이 때 난방방식에도 여러 종류가 있다는 것을 알지 못한채 내가 '예외'에 해당해버리면 굉장히 당황할 수 있다.
아래 예시와 같이 매물 정보에 '난방방식'이 별도로 표기되어 있는 경우가 있는데, 크게는 <**개별난방**>과 <**중앙난방**> 두 가지 방식이 있다는 것을 알 수 있다.

A 오피스텔

↓ 개별난방(도시가스)

매물특징	영등포구청역 도보 78분 이내, 깔끔한 단지형 빌라		
공급/전용면적	39.69㎡/29.79㎡(전용률75%)		
해당층/총층	고/6층	방수/욕실수	2/1개
월관리비	4만원	관리비 포함	-
[illegible]	[illegible]	[illegible]	없음
[illegible]	[illegible]	[illegible]	가능
난방(방식/연료)	개별난방/도시가스	사용승인일	2018.11.28
총세대수	14세대	총주차대수	8대(세대당 0.57대)

B 아파트

↓ 중앙난방(도시가스)

매물특징	입주협의 역세권 남향 3룸 일조권좋고 깨끗		
공급/전용면적	79.31㎡/59.99㎡(전용률76%)		
해당층/총층	10/15층	방수/욕실수	3/1개
월관리비	15만원	관리비 포함	전기료, 수도, 인터넷, TV
융자금	없음		
방향	남향(거실 기준)		
현관구조	복도식	난방(방식/연료)	중앙난방/도시가스

▲ 난방방식이 별도로 표기된 매물정보

개별난방과 중앙난방의 차이는 **난방설비가 어디에 있는지**에 따라 나뉜다고 보면 된다.

① **중앙난방**은 공용으로 쓰는 난방설비가 **집 바깥**에 있고, 해당 권역에 있는 다수의 집들에 난방을 공급하는 방식이다.

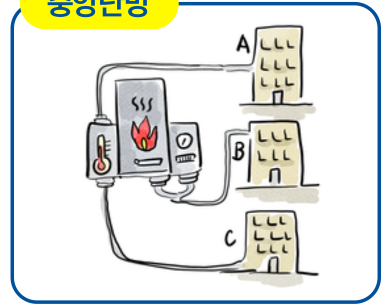
② **개별난방**은 집집마다 별도로 난방설비가 **집안**에 있고, 해당 한개의 집에만 난방을 공급하는 방식이다.

보통 집에 도시가스 보일러(예: 귀○라미)가 설치되어 있다면 개별 난방 방식이라고 보면 된다.

개별난방



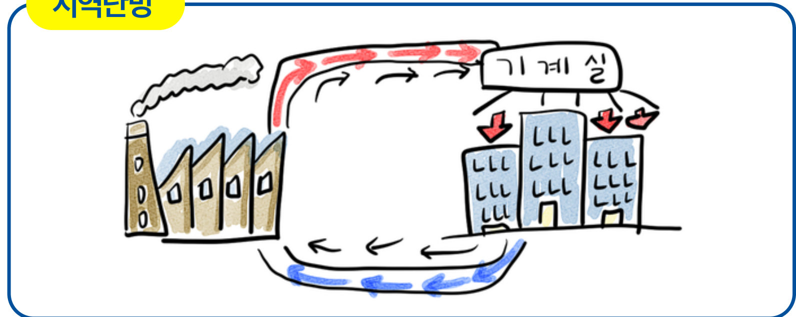
중앙난방



한편 번외로 **'지역난방'**이 있다.

쉽게 말해 지역난방은, 전기를 생산하는 지역 발전소에서 생산 도중에 엄청난 고열이 발생하는데 이 **고열을 이용해서 뜨거운 물을 데운 후에 주변 아파트나 집들에 공급해주는 것**이다.

지역난방



이 뜨거운 물로 집집마다 방도 덥히고, 샤워할 때 온수도 나오고 한다고 보면 된다.

지역난방은 집 안에 별도의 난방시설이 필요가 없기 때문에 그만큼 공간이 확보되고, **비용 측면에서 개별난방보다 30%정도 저렴**하다고 알려져있기도 하다. 보통 대규모 아파트단지에 적용되는 방식이다.

12

개별난방 vs 중앙난방 무엇이 더 좋을까?

(정답 : 이왕이면 개별난방)

난방 설비가 어디있느냐에 따라 '난방의 컨트롤타워가 어디있는지'도 갈리게 되는데, 바로 여기서 개별난방과 중앙난방의 장, 단점이 발생한다.

우선 **개별난방**은 **각자의 집이 난방의 주도권(?)을 갖고있다.** 온도조절도 마음대로 할 수 있고, 필요한만큼 쓸 수 있기 때문에 비용도 자기가 쓴 만큼 비례해서 내게 된다. 다만 보일러가 고장나거나 했을 때 책임(유지보수 비용)도 주도권을 가진 쪽에서 부담해야 한다. (즉, 내가 알아서 고쳐써야 한다는 뜻이다.) 난방설비가 집 안에 있기 때문에 가동되는 소리가 시끄러울 수 있다는 특징도 있다.

반면 **중앙난방**은 **공용 난방기계실(관리실, 또는 집주인)에게 주도권**이 있다. 때문에 **개인이 원하는 시점이나 온도에 따라 난방을 할 수 없다**는 것이 불편할 수도 있다.

중앙난방의 경우 난방비는 전체 공급 가구가 1/n을 해서 부담하는 경우가 많다(물론 예외도 있다).

만일 내가 여행으로 2주간 집을 비우게 되더라도, 내 집만 2주동안 난방을 꺼둘 수가 없기 때문에 나의 사용 패턴에 따라 난방비를 조절할 수 없다는 점도 특징이다. 또한 고장이 나더라도 내가 직접 관리하지 않아도 된다는 점은 장점이기도 하다.

〈중앙난방〉		〈개별난방〉
공용건물의 공동설비 기반	**난방방식**	개인(집)의 개별 설비 기반
관리비가 비싼편	**비용**	사용량에 따라 조절
개별로 관리 불가능함 온도조절 맘대로 안됨	**관리방법**	개별관리 온도 마음대로 조절가능
온수 바로 나옴	**특징**	온수 예열까지 시간이 좀 걸림
정해진 시기, 시간만 가동 가능함	**단점**	보일러 공간차지 / 소음
고장여부 개인이 신경쓰지 않 아도 됨	**고장났을 때**	고장났을 때 관리비용 추가됨

▲ 중앙난방과 개별난방 차이 비교

← 아기자취새 〈자취꿀팁〉 오픈채팅방

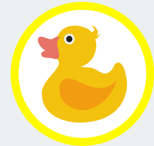


현재 중앙난방 원룸빌라 살고있는
자취초보입니다.
중앙난방 사시는 분들 관리실에서 난방 언제부터 틀어주시나요 ㅠㅠ



겨울살이

제가 사는 오피스텔은 작년 겨울 관리실에 춥다고 했더니 다른집에선 오히려 덥다고 민원들어온다며. 결국 11월 되어서야 틀었었네요

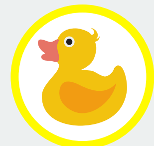


이번 겨울 춥다던데 난방비도 걱정이네요(눈물)
혹시 중앙난방 난방비는 얼마정도 나올까요?



운수좋은날

작년에 중앙난방 오피스텔 살았었는데 저는 관리비 10만원으로 퉁쳐서 살았고, 난방도 따뜻하게 잘 되었어요!
하지만 집집마다 천차만별이지 않을까요?!



그렇겠죠? 자취의 모든 것이 처음이다보니..
중앙난방 너무 어렵네요 흑흑

← 아기자취새 〈자취꿀팁〉 오픈채팅방



1타강사

보통 연식이 좀 된 원룸이나 일부 오피스텔에서 중앙난방 방식을 사용하는데요,
이런 집에 살기 전에 몇가지를 알아두면 좋습니다.
우선 냉방과 난방이 동시에 되지 않을 확률이 높은데, 이 때 같은 건물 내라도 개별 냉/난방을 할 수 없습니다.
예를 들어 4월에 날씨가 애매할 때, 북향 세대는 추워서 난방을 틀고, 남향 세대는 더워서 냉방을 틀고 이렇게는 할 수가 없다는 뜻입니다.
(그리고 하나 더, 중앙난방일 때는 관리실(집주인)이 정한 온도 이상으로 난방온도를 올릴 수가 없습니다.)
별도로 중앙 난방 외에 '중앙냉방'도 있답니다.
집집마다 별도로 실외기가 있는지 확인하시는게 좋은데 실외기가 없으면 중앙냉방 방식일 수 있답니다~!



1타강사님 혹시 자취천재이신가요..?
자세한 설명 너무 감사합니다!

참고로 인터넷에 '중앙난방 후기'들을 찾아보면 다양한 사례들을 볼 수 있다. 물론 여기에도 역시 **진리의 집 by 집**이 적용되어서, 중앙난방이라고 해서 꼭 살기에 불편하기만 한 것은 아니다.
다만 **내가 살게 될 집의 냉/난방 특성을 정확히 알고 들어가는 것이 필요하다**는 의미 정도만 기억하자.

13

중개인과 딜하기

부동산 사장님 피셜 집 볼때 하면 안되는 것 (feat.마리텔)

지난 2016년 방영된 '마리텔(마이리틀텔레비전)' 71회, 72회에 진짜 '현업'에 종사하는 부동산 사장님이 출연한 적이 있다. 당시 '좋은 집을 구하기 위해 부동산 가서 이렇게 해야한다'는 주제로 설명한 내용이 꽤 화제가 되었었다.

자신의 예산을 다 말하지 말기, 부동산에 방문할 때 초보의 경우 어른(or 부모님)과 동행하기, 주변 방을 많이 보고온 척 하기("집 처음보는거에요~" 라고 솔직하게 말하지 말기), **결정은 혼자 하는 것이 아닌 것 처럼 말하기, 집이 마음에 들어도 너무 티내지 않기** 등 피가되고 살이되는 생생한 조언들이 온라인상에서 마치 족보처럼, 현재까지도 떠돌아다니고 있다.

핵심 포인트 "마리텔 출연 부동산 사장님의 꿀팁

1. 예산 다 이야기하지 말 것
2. 부동산 방문 초보/학생일 경우 혼자가지 않기
3. 초보 티내지 말기
4. 마음에 들어도 티 내지 않기

다만 진짜 자취 초보자의 입장에서 따라하기 쉽지 않은 것도 있기 마련이니 보다 자세히 알아보도록 하자.

Q 예산은 솔직하게 다 말하면 안된다?

돈과 관련해 의사표현은 명확해야 한다.

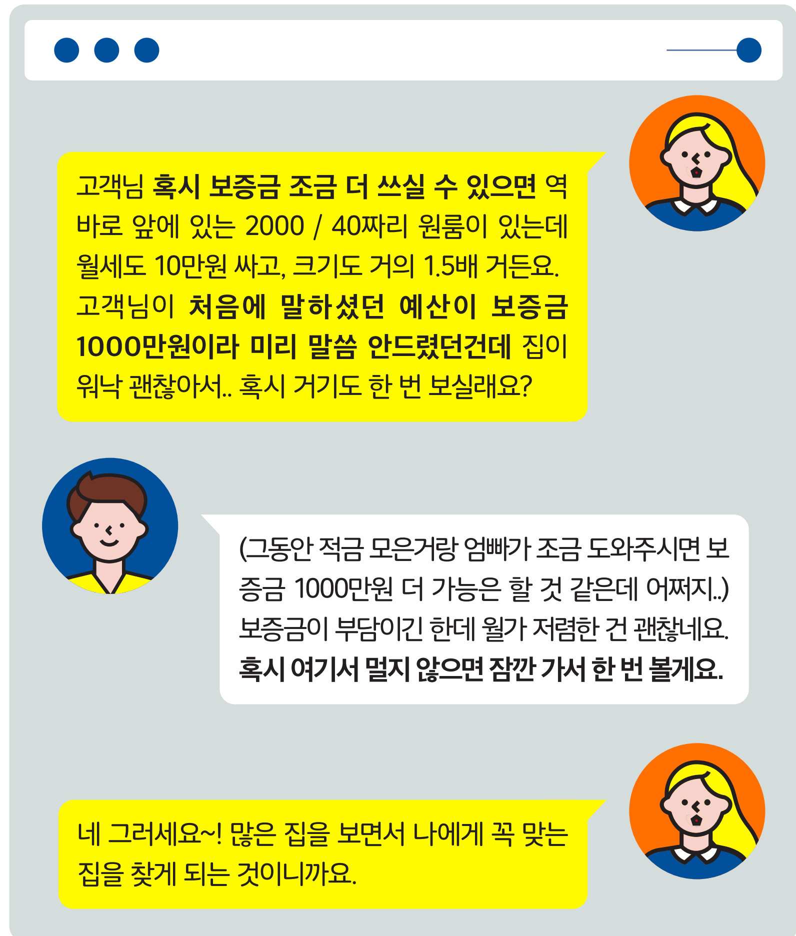
단, 처음에 나의 예산 최대치(Max)를 먼저 말할 필요는 없다.

아무래도 부동산중개인의 입장에서는 같은 조건이라면, **이왕이면 약간 더 가격을 받을 수 있는 집**을 소개하는 것이 여러모로 좋을 것이다.물론 그렇다고 모든 중개인들이 무조건 비싼 집을 들이미는(?) 것은 아니고, (그래봤자 예산이 안맞으면 계약이 성사가 안되고 소용이 없기 때문에) 대부분은 세입자의 예산에 최대한 맞춰마음에 들만한 집을 제시하기 마련이다.

단, 내가 **"보증금 ○○ 만원에 월세 △△만원까지 괜찮아요"**라고 이야기하는 순간, 그보다 약간 비용이 덜 들면서도 괜찮은 집이 **나에게까지 소개가 오지 않는 상황**이 발생할 수 있다.
중개인 입장에서는 ○○만원까지 괜찮다고 했는데, 굳이 이보다 싼 가격의 집을 찾기보다는 더 싼집은 다른 만약을 위해 (ex. 예산이 더 낮은 고객용으로) 남겨놓고자 할 수 있다. 그렇기 때문에 먼저 **예산을 다 오픈하지 말라**고 하는 것이다.

또 한가지 이유는, 슬프게도 마음에 드는 집은 높은 확률로 **내 예산을 초과**하기 때문이다. (이것은 거의 진리에 가깝다.) 때문에 미리나의 예산의 최대치를 다 말하기보다 '적정한 수준'을 먼저 이야기하고, **실제로 집을 보면서 차차 가격을 맞춰나가는** 과정에서 더 좋은 집을 찾게 되는 경우가 많다.

단, 중개인과 **돈과 관련해 명확한 소통은 매우 중요**하다는 점은 명심해야 한다. 어차피 중개인들도 집을 보러 온 사람들이 예산을 다 오픈하지 않는다는 것을 어느정도 알고 있다.
예산과 관련된 것 이외에도 대출을 받기 위해 집에 결격사유가 없어야 한다던지, 계약금을 얼마정도로 했으면 좋겠다던지 등 **돈과 관련된 모든 정보들은 최종적으로는 서로 명확하게 주고받아야 안전한 계약을 할 수 있다**는 것도 꼭 염두에 두어야 할 것이다.



Q 부동산 갈 때 혼자 가면 안좋다?

부동산 경험이 많은 누군가와 동행하면 당연히 좋다. 하지만 혼자 다닐 수밖에 없다면, 최대한 많은 부동산을 다녀보고 '좋은' 중개인을 만나자.

나는 이미 어른인데, 왠지 부동산과 관련해서는 한없이 아이가 되는 기분이 들 수 있다. 이런 점 때문에 심지어 서울시에서는 **1인가구 집구하기를 위한 '매니저' 서비스**를 운영하기도 했다. **그만큼 집을 보는 것도 나름 경험이 쌓여야 하는 영역이라는 것이다.**

때문에 정말 초보 자취러의 경우는 '본인이 무엇을 모르는 지 몰라서 질문조차 못하는' 경우도 있는데, 기본적으로는 여건이

[참고기사]
"1인 가구 집구하기 걱정되면 '매니저'와 동행하세요"…'전월세 안심계약' 현장 가보니 - 경향신문
(https://m.khan.co.kr/local/Seoul/article/202207231000001#c2b)
*2022.12.29 까지 운영예정

된다면 **최대한 많은 부동산을 돌아다녀보고, 〈좋은 부동산〉을 만나는 것**이 베스트이다.

초보 시절에 궁금할 수 있는 의문들 예시

고민 상담 판

☆ 즐겨찾기

최근 고민 상담 판 × 전체

집 처음 구해서 궁금한데 원룸 보러갈때

2020.09.04 476

부동산 중개인 차 타고 집 보러다닌 뒤에

살 생각없어서 집 안고를수도 있는거지?

그리고 그럴때 돈 줘야되는거임? 안줘도 되는거임?

추천 0 비추천

이 때, 부동산과 윈-윈하기 위해서는 **'선을 잘 타는 것'**이 중요하다.
예를 들어 시세나 집의 여건을 고려하지 않고 **무조건 비용을 깎으려고 하는 것**도 좋은 것만은 아니고, 반대로 **'빨리 계약하는 것이 좋다'는 말에 급하게 결정을 하는 것**도 후회할 확률이 매우 높다.
집이 마음에 든 것과 실제로 계약하는 것은 완전히 별개의 일이기 때문에, 집에 관해 최대한 많은 것을 명확하게 물어보고 계약서를 쓰기까지 절대 **조급하지 않(으려 노력하)**도록 하자.
그리고 계약이나 집 관련 비용에 대하여 말이 너무 자주 바뀌거나, 두루뭉술하게 말하거나, 전문적인 부분에 있어서 확실한 답변을 주지 않는 중개인은 좋다고 볼 수는 없다.

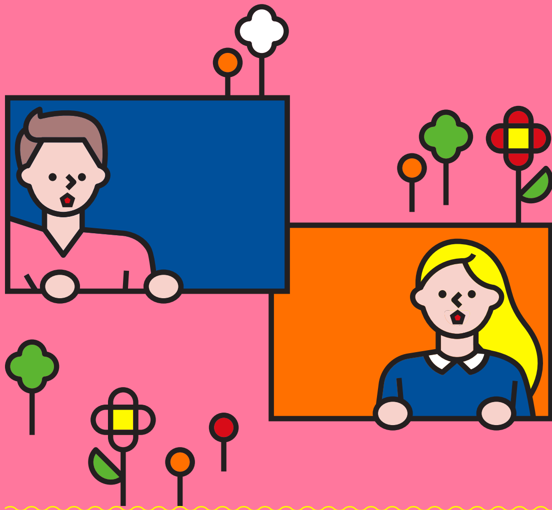
Q 왜 집이 마음에 든 티를 내지 말아야 할까?

마음에 든 티가 나면, 그 외의 것들을 '네고' 해 볼 여지가 줄어들기 때문이다. 집을 알아보는 과정은 은근히 **심리적인 요소**가 많이 좌우하기도 한다.
예를 들어 역에서 멀리 떨어진 **어떤 집 A**가 다른 모든 조건들이 마음에 쏙 들고, 심지어 집 앞에 회사로 바로 가는 버스 정류장이 있다면 **나에게 있어서는 굉장히 좋은 집**일 수 있다. 그런데 보통은 역세권 집이 교통 프리미엄이 붙어 주변 다른 집들보다 시세가 조금 더 높게 형성된다.
이런 상황에서 **A가 좋다는 생각은 속으로만 하고,** '이 집은 역에서 좀 멀리있는데 가격은 역세권 가격이라, 월세를 단돈 얼마라도 깎을 수 있으면 당장 계약할 생각이 있다'며 중개인을 통해 **협상을 시도해볼 수 있는 여지**를 만들어야 한다.

이 때, 운이 좋아서 집주인이 더이상 집이 나가기를 기다리기 귀찮거나(?) 상황이거나 자신의 집이 비역세권이라 경쟁력이 약간 떨어진다고 생각하게 된다면 당장 계약을 하겠다는 매수인의 요구사항을 받아들여줄 확률이 보다 높아지게 되는 것이다.
그런데 **누가 봐도 이사람은 계약하겠구나..** 싶으면 중개인의 입장에서도 아무래도 굳이 더 노력을 할 여지가 줄어들 것이다.
그래서 집이 너무 마음에 들더라도 어느 정도는 **'포커페이스'** 가 필요하다는 것이다.

✓CHECK POINT

- ☐ 예산에 어느정도 **여유**를 두고 집 알아보기
- ☐ 부동산은 최대한 많이 돌아다녀보고, 되도록 **조급하게 내리는 결정은 하지 않기**
- ☐ 집이 마음에 들더라도 너무 티내지 않고 **'협상 여지'** 만들어보기



자취 초보인데 '가계약' 해도 괜찮을까..?

결론 : '가계약'은 웬만해서는 하지 말자!

(물론 정답은 아니며, 언제나 예외는 존재한다)

포털에 '(원룸) 가계약' 을 검색하면 온라인 커뮤니티에 다음과 같은 제목으로 올라온 글들을 종종 볼 수 있다.

> **부동산 가계약 했다가 돈 날렸어요 ㅠㅠ ::: 82cook.com**
> 시간이 촉박한 상황에서 보증금 300에 35짜리 방을 알아봤어요. 보는 당시 마음에 들어서 시간도 너무 없…
> www.82cook.com

제목이 조금 자극적이기는 하지만 자취 초보의 입장에서 보면 심장이 덜컹 내려앉는 무서운 제목이다.

가계약은 무엇이며, 어떤 상황에서 이루어지는 것이며, 또 왜 하지 않는 것이 조금 더 정신건강에 좋을 확률이 높은지 알아보자.

(본 내용은 엄밀한 법률적 용어/의미와는 차이가 있을 수 있으니 참고용으로 보는 것이 좋습니다)

1 가계약이란?

가계약은 쉽게 말하면 **마음에 든 매물에 '먼저 침발라놓기'**를 하는 것이다.
전/월세계약을 할 때 계약금을 지불하면서 계약의 성립이 시작한다고 보는데, 이 **계약금 중 일부금액을 먼저 가계약금으로 넣는 것**이라고 보면 된다.

「계약금의 일부를 '가계약금'으로 넣는다는 의미」

보통 계약금은 통상적으로 해당 매물 **보증금의 10% 정도**가 된다.
즉, 만약 계약하는 매물의 **보증금이 5천만원이라면, 계약금만 해도 500만원으로 꽤 거액**이다.
때문에 당장 수중에 계약금 500만원이 없는 경우, 가계약금으로 비교적 소액인 30~100만원 정도를 넣고(지불하고), '나중에 계약을 마저 하겠다'라고 미리 찜을 해두는 것이다.



01 가계약금은 법적 용어는 아니다(없는 말), 하지만 실무적으로 쓰이는 말이기는 하다.

02 계약금의 일부를 (집이나 계약을 잡아놓기 위해) 이체해야 한다면, **가능한 최대한 적은 금액으로** 하는 것이 좋다.

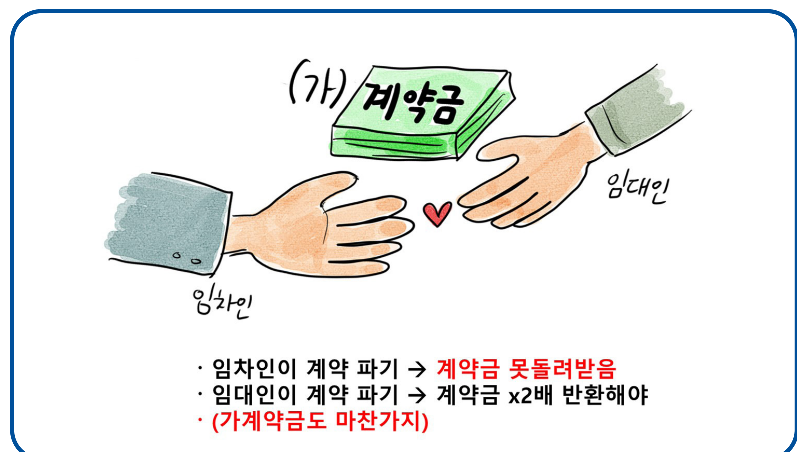
2 계약이란?

민법563조에서는 '계약은 약정함으로써 그 효력을 인정한다'고 되어있다.
아주 단순하게 표현하자면 **'계약을 〈약정〉하는 순간 당신은**

법의 지배를 받게 될 것이다'라는 것인데, 이는 마치 옛날 만화에 나오는 주인공이 **특정 주문을 외우면 변신하는 것**과도 같다. 법에서는 계약을 '약정'하는 방법에 대해서 구두계약이든, 서면계약이든 당사자간의 합의가 있을 때를 약정이라고 본다. 즉, 말로만 한 계약이든 글로 쓴 계약이든지 간에 당사자간의 합의가 있었느냐가 **'특정 주문'**인 것이다.
그렇기에 임대인과 임차인이 **'우리 계약하자'는 의사를 주고받았다면, 바로 법적인 효력이 발동**되어버리고, 법적으로 규정한 **의무와 책임의 굴레에 얽히게 되는 것**이라고 보면 된다.

3 가계약 했다가 불이익을 보는 경우

가계약 관련 문제는 주로 **가계약금**을 지불했다는 것 자체가 위에서 보았던 '계약의 약정' 조건인 **"나 계약할래~!"라는 의사표시를 한것으로 여겨지기 때문에** 발생한다.
보통의 월세계약에서는, 만약 임대인이 임의로 계약을 파기하면 계약금의 2배를 돌려주어야 하고 **임차인이 임의로 계약을 파기하면 계약금을 돌려받지 못한다.**



기존에 지불했던 **가계약금에 대해서도 비슷하게 적용**된다고 보면 된다.

즉, 가계약금을 넣은 상황에서는 해당 계약의 효력이 발생한다고 보기때문에, 임차인의 개인적 이유로 해당 계약을 끝까지 하지 못하게 될 경우 계약을 취소하는 것에 대한 **'패널티'**로서 **가계약금을 돌려받지 못하게 될** 가능성이 (아주) 높은 것이다.

현직 공인중개사 **TIP**

01 계약이 파기될 경우 문제될 수 있는 것

- 계약 파기 시에 계약금을 반환해야 하는데, 판례에 따르면 파기된 계약이 얼마나 구체적으로 진행되었는가에 따라 기존에 납입한 계약금이 아닌 '전체 보증금의 10%'를 기준으로 보게 될 수도 있다.
- 즉, 납입한 계약금이 60만원, 보증금이 1,000만원이라면, 계약을 파기했을 때 반환해야 하는 금액이 **60만원이 아닌 100만원** (보증금의 10%)이 될 수도 있다는 것이다.

02 때문에 이런 문제점을 방지하기 위해, 관련 특약을 작성할 때 **'기납입한' 계약금임**을 명시하는 것도 좋은 방법이다.

4 가계약 왜 하게 될까?

가계약이 이렇게 위험한(?)것인데, 어쩌다가 가계약이라는 상황이 발생하는 것일까? 주로 다음의 이유로 잘 알지도 못한 채로 가계약금을 넣어버리게 되고는 한다.

핵심 포인트 **가계약금 걸게 되는 이유**

1. 당장에 계약금이 없다
2. 부동산에서 이 집은 금방 나갈테니 가계약금이라도 걸어두라고 권유한다
3. 가계약금을 돌려받을 수 있을 것 같다
4. 당장 시간 · 준비가 되지 않아서 계약을 할 상황은 안되는데, 마음에 든 집이 금방 나가버릴 까봐 급한 마음이 든다
5. '정식 계약이 아니니 괜찮겠지'라는 마음이 든다
6. 집주인이 부재중이다 (해외 체류중이라던가)

왠지 가계약금의 뉘앙스가 '가(짜)계약' 같고 '진짜계약'은 아닌

듯 해서, 또는 일단 '가계약금'을 넣고 마음에 든 집을 붙잡아 두기 위해서, 나중에 진짜로 계약을 하게 되지 않더라도 돌려받을 수 있을 것이라는 생각이 바탕이 되는 경우가 많다. 게다가 가끔 중개사무소에서 **'집이 빨리 빠지면 놓치게 되니 가계약금이라도 얼마 걸어두어라', '실제 계약이 아니기 때문에 돌려받을 수 있다'**며 가계약금을 넣을 것을 권유하는 사례도 있다. 물론 실제로 좋은 집들은 경쟁이 치열하고, 생각보다 금방 계약이 성사되어 놓치게 되는 경우도 자주 있는 일이다. 하지만 그렇다고 하더라도 **가계약은 굉장히 신중하게 해야하는 부분**이다. 가계약금과 관련해서는 사실상 법적으로 돌려받을 권리를 주장할 수 없거나, 돌려받는다 하더라도 험난한 고생길을 거치게 될 수 있다는 점을 꼭 염두에 두자.

✔CHECK POINT

- ☐ 가계약은 마음에 든 집을 놓칠까봐 일종의 '찜' 을 하는 것
- ☐ 가계약금을 넣는 순간, 계약의사가 있다는 것으로 보여져 법적 굴레(?)에 얽매이게 될 수 있다
- ☐ 굴레에 얽매이고 나면 골치아프다
- ☐ 계약금은 반드시 돌려받을 수 있는 것이 아니다

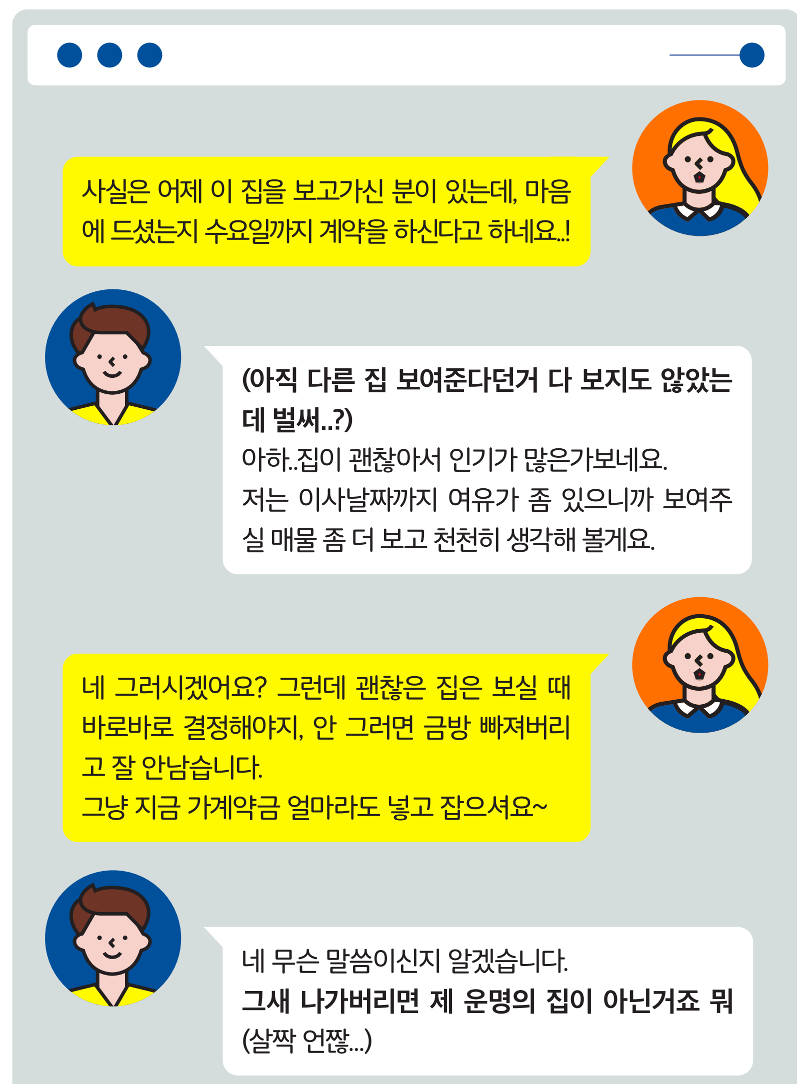
5 가계약금 넣고 후회하는 케이스

그렇다면 어떤 상황에서 가계약금을 넣고 나서 '후회하게' 되는지 알아보자. 반대로 말하면 이런 케이스에 해당하지 않는 한, **마음에 든 집을 놓치지 않기 위해 빨리 '침발라놓기'** 하는 의미에서 가계약금을 넣는 것이 필요한 상황도 있을 수 있다.

핵심 포인트 **가계약 왜 후회하게 될까?**

1. 조급한 마음에 한 결정이라 후회가 된다
2. 이후에 더 좋은집이 나타나버렸다
3. 정말 예상치 못한 변수가 생겼다

첫 째로, **'가계약을 하고 난 이후에 본 집이 그 전보다 훨씬 괜찮은 경우'**다. 집 A를 보고 나서 덜컥 가계약금을 넣었는데, 그 다음에 본 집 B가 훨씬 더 마음에 들더라도 울며겨자먹기로A의 계약을 진행해야 한다. (그게 아니면 A에 대한 가계약금을 포기 해야 한다.)
다음은 **'예상치 못한 변수가 생기는 경우'**다. 집 A에 들어가는 모든 비용들을 다 감당할 수 있을 줄 알고 가계약금을 넣었는데, 이후 비용을 감당하지 못하게 되는 경우 결국 해당 계약을취소해야 하니 가계약금으로 넣었던 돈을 날리게 되는 것이다. 마지막으로 가장 많은 유형으로는 **'부동산중개인의 다급한(?) 회유에 그 집을 놓칠까 불안한 마음에'** 덜컥 가계약금을 넣는 경우에도 십중팔구 후회를 하기 쉬워진다.



가계약은 '이 집이 금방 빠진다'는 상황적인 압박이 있다 하더라도 최대한 그 자리를 벗어나 신중하게 고민해 본 후 **100% 그 집을 계약하기로 마음 먹은 이후** 진행하는게 맞다. **확신을 가진 것이 아닌데 혹시 몰라 일단은 잡아두려는 마음이라면** 진행하지 않는 것이 낫다. '나에게 가장 맞는 집을 꼭 만나게 될 것'이라는 생각으로 중심을 잡아보자.

6
가계약 하기 전 Check-List

이런저런 이유로 가계약금을 넣기로 확실하게 마음을 정했다면, 가계약금 관련한 **'특약'조항**을 받아두는 것이 좋다.
이는 혹시라도 계약이 실제로 완료되지 않았을 경우, 그렇다 하더라도 내가 낸 **가계약금을 반환받을 수 있도록 하는 안전장치**라고 보면 된다.
가계약금을 넣기 전, 중개인에게 "○월 ○일까지 계약서 작성이 안될 시, 매수인 □□□가 ◇◇은행으로 보낸 가계약금 30만원은 ○일 다음날 전액 매수인 계좌로 반환한다" 라는 식의 내용을 **문자로** 남겨줄 수 있는지 물어보면 된다.
물론 이 가계약금 반환 관련한 부분은 임대인과 협의가 되어야 하는 부분이다.
즉, 임대인이 이를 거절하면 자신의 판단 하에 이러한 특약 사항 없이 그냥 Go를 해야하는 것이다.
또한 가계약금을 송금할 때는 **집주인(임대인)의 계좌번호**로 보내야 한다. 혹시 당장 임대인과 연락이 닿지 않아 부동산측에서 (호의로) 대신 송금을 해준다고 말을 하더라도, 실제 나의 계약 대상이 되는 **집주인의 계좌번호로 직접 보내는 것이 안전**하다.



01 가계약금 명목으로 넣은 돈은 **'단순 변심에 의한 계약해제'**에 해당할 경우 보통 돌려받지 못한다.
이럴 경우를 대비해서 **'~~로 인한**** **계약 해제 시, 기 납입한 계약금은 반환하기로 한다.'**는 약정을 넣으면 안전할 수 있다.

** ~~로 인한'의 [예]
대출이 불가능하거나 추후에 하자가 발견됐을 시, 입주일자 협의가 안될 경우, 주차가 가능하다고 했으나 안될 경우 등

02 계약금을 임대인 계좌번호로 보낼 때 명의자가 여러 명인 경우, 반드시 공인중개사에게 **'지정계좌'**를 물어서 해당 계좌로 입금해야 한다.
또는 각각의 명의자 계좌로 해당 지분 만큼 입금하는 것도 가능하다.

[예] 계약하려는 아파트의 명의자(주인)가 2명, 각 지분이 50%씩이라면?
- 각각의 명의자 계좌로 계약금의 1/2씩 송금한다.
- 또는, 명의자가 여럿인 경우 관리인을 지정했다면, 그 관리인 명의 의계좌로 이체하는 것도 가능하다.

03 단, 특약에 반드시 해당 관리인이 **'임대인이 지정한 공식 관리인임'**이 명시되어야 한다는 점을 잊지 말자

가계약 한다면 이것만은 확인하고 하자

- ✔ 많은 집을 본 후에 '이 집을 계약해야겠다'는 **확신**이 드는가?
- ✔ 가계약금을 넣으려는 집이 **재정적으로 안전한 집**인가?(근저당 등 살펴보기)
- ✔ 예상치 못한 상황으로 계약을 끝내지 못하게 될 경우 **안전장치(ex.특약사항 등)**를 확보할 수 있는가?
- ✔ **가계약금 입금 대상**과 계좌번호 등이 **'집주인'**이 맞는가?
- ✔ 중개인 등이 독촉해서가 아닌, **여유와 중심**을 가지고 고민해본 후 내린 선택인가?

7

가계약, 법적으로는 어떤 의미일까?

사실 '가계약'은 법률적으로 의미가 있는 용어는 아니다. 즉, 법률상 규정하는 부동산 계약의 성립 조건에 '가계약'이라는 것 자체가 없다는 말이다.

만약 **대상 매물과 관련해 중요한 내용이나 계약의 중요한 부분**이 서로간에 오고간 상태에서 가계약금을 넣게되는 경우, (* '계약의 중요한 부분'이란 **어떤 집인지(집 주소), 집의 크기, 금액** 등을 의미) 이는 가계약이라기보다는 '**정식 계약인데 계약금을 조금만 넣은 것**'이라고 보는 것이 더 맞는 말이다.

✓CHECK POINT

- ☐ 가계약금은 '이 집이다!'라는 확신이 들 때 넣기
- ☐ 가계약금 송금은 집주인(임대인) 계좌번호로 부득이하게 계약이 완료되지 않을 경우에 대비해 가계약금 반환에 대한 내용을 문자 등 기록으로 남기기
- ☐ 부득이하게 계약이 완료되지 않을 경우에 대비해 가계약금 반환에 대한 내용을 문자 등 기록으로 남기기

8

계약을 앞두고, '꺼진 불도 다시 보기'

고전적인 불조심 표어 중에 '꺼진 불도 다시 보자'는 말이 있다. "이미 다 된 것 같은 일도 한번 더 확인하고 넘어가자"는 격언 중에 격언인데, 이는 부동산 전/월세 계약에 있어서도 적용될 수 있는 말이다. 한 번 계약서에 쓰이는 내용들을 되돌리기란 절대 쉽지 않기 때문에 **실제로 계약서를 쓰기 전 중요하고 세부적인 것들을 짚고 넘어가는 과정**이 필요하다는 의미이다.



▲ 꺼진불도 다시보는 것처럼 계약서 쓰기 전에 꼭! 확인하기







드디어 마음에 드는 인생 첫 자취집을 만나 계약서를 쓰는 단계에 이르렀다. 그동안 인터넷을 뒤지고, 발품을 팔며 무수히 많은 집들을 보러 다닌 보람이 있다.하지만 부동산에서 “다음 주에 계약서 쓸 테니 도장 들고 오세요”라며 온 연락에 다시 한 번 작아지는 나를 느끼게 되는데...

계약 하기

드디어 생애 첫 자취집 계약을 앞둔 지금. 그러나 계약서라고는 써본적이 없는 경우가 대부분이다.
우선은 자취집을 계약하는 과정은 대략적으로 아래와 같은 절차를 거친다고 보면 된다.

자취집 전 · 월세 계약 절차

근저당 확인하기 (등기부등본)

계약내용 "최종" 조율

계약일 정하기 feat. 잔금일

계약서 작성 With 계약금

꼭 위와 같은 순서대로일 필요는 없지만, 최종적으로 계약서를 쓰기에 앞서 나에게 필요한 부분들이 '실제 계약서'에 잘 반영될 수 있도록 협의를 해야 하고, 결과적으로 **합의된 내용들이 '그대로 계약서에 잘 담기는지' 까지 직접 신경을 써야 한다**는 점도 잊지 말자. (부동산에서 알아서 다 해주겠거니 하면 안된다는 뜻이다)

1 집에 빚이 있는지 확인하기 (등기부등본)

우선 마음에 들어 계약을 하고싶은 집이 있다면, 계약의사를 밝히면서 집의 근저당(빚이 얼마나 있는지)를 확인해보는 과정을 거쳐야 한다.
이를 알기 위해서는 그 집의 **'등기부등본'**을 보아야 하는데, 등기부는 사람으로 치자면 '주민등록등본'에 해당하는 공적인 증명서가 집, 토지같은 부동산에 적용된 것을 의미한다. 즉, 단순하게 표현하자면 **'집의 신분증'**이라고 이해하면 쉽다.

집의 등기부를 확인하는 것은 담배나 술을 살 때 혹시

미성년자는 아닌지, 실제로 그 사람이 맞는지를 확인하는 **신분증 검사**와 비슷한 맥락이라고 보면 된다.

핵심 포인트 **등기부등본 왜 봐야할까?**

어떤 미친사람 A가 지나가는 길에 있는 아파트를 자기 소유라고 주장한다고 하자.
하지만 그 아파트의 주인이 등기부상에는 실제로 B로 기재되어 있다면, A의 말만 믿고 A와 계약을 해서는 안될 것이다. 이 때 법적+공식적으로 "집 A의 소유주는 김○○이다"라고 누구나 볼 수 있도록 해놓은 것이 바로 등기부등본이다.
등기부등본은 누구나 열람할 수 있는데, 이렇게 공개적으로 볼 수 있도록 한 이유는 임차인이 등기부를 보고 자신이 계약할 집과 그 주인의 소유권, 채무관계 등 은밀한(?) 부분까지 알 수 있도록 하여 신뢰가능한 계약이 이루어지도록 한 것이라고 보면 된다.

이처럼 계약을 본격적으로 하기에 앞서 내가 계약하고 싶은 집의 '신분증'을 보고 그 집에 하자는 없는지, '내가 구경한 집'과 '계약을 할 집'이 일치하는지, 그리고 그동안 말로만 오고갔던 집과 관련된 정보들(ex.집주인이 누구인지 등)이 **실제로 등기부에 적힌 내용과 맞는지 확인하는 과정**을 거쳐야 한다는 점을 기억해두자.



안녕하세요, 어제 ○동 집 보고간 사람인데요
그 집 계약을 하고 싶은데..몇 가지만 더 확인해
보려고요.



네~! 그 집이 괜찮으셨죠? 역이랑도 가깝고요.
그리고 **융자도 없는 집**이라 괜찮아요.



근저당이 아예 없는 게 맞는 거죠?
저 등기부 좀 한번 보고 싶은데요.



네 그럼 제가 문자로 우선 보내드릴게요~

마음에 든 집을 계약하겠다고 하면 보통은 부동산에서 먼저 해당 집에 근저당 설정이 되어있는지 여부를 설명해주고, 등기부도 확인시켜준다.
다만, 미리 문자 등 사진 첨부를 통해 받아본 내용은 참고만 하고, **실제로 계약을 하는 당일에 등기부는 다시 확인해야 한다**는 점도 꼭 기억하자.

자취남부동산

2023.1.1

00동 계약매물
자취자취로 1가 00빌딩 305호
1,000/60(월세)
등기부 사진으로 보내드립니다
계약 당일에 재확인합니다

사진

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 건물 -

고유번호 12-34-56-78

[건물] 자취자취로 1가 00빌딩 305호

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1		자취자취로 1가 00빌딩 305호 [도로명주소]	시멘트블럭조 시멘트기와지붕 단층주택 85㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항

참고로 위 예시처럼 **계약 관련된 중요한 내용이 오고가는 문자나 통화**의 경우, 추후에 모두 법적으로 의미있는(즉, 법적인 의사표시라고 인정될 수 있을만한) 것들이니 **답변을 할 때 신중하게 해야한다**는 점도 염두에 두면 좋다.

2 금액 확인

최종_최최종 & 기타 특이사항들

다음으로 집의 금액 관련해 확인을 해야한다.
처음에 봤던 보증금/월세/관리비(포함항목)의 금액이 맞는지 다시 한 번 더 중개인과 확인을 해보고, 집을 보는 과정에서 **특이사항**이 있었다면 계약서에 관련된 내용이 들어갈 수 있도록 다시 한 번 이야기를 해야한다.
예를 들어서 집을 보는 과정에서 벽지가 낡아서 집주인이 도배를 새로 해주기로 했었다고 치자.
그러면 계약에 앞서 이러한 내용들을 다시 한 번 확답을 받고, 그 내용을 계약서에 명시할 수 있는지(보통은 계약서상에 '특약'으로 들어간다) 물어보면 된다.



아 참, 전에 집보러 갔을 때 벽지가 너무 더러워져있어서 **새로 도배 해주신다고 했었는**데 계약할 때 그 부분도 확실하게 해주실 수 있나요?



네네~ 입주 전 도배는 특약사항으로 넣어드릴 수 있도록 할거구요~
다만 이 집이 **반려동물 금지**라고 말씀 드렸었는데, 아마 임대인분 요구로 그 내용도 **계약서에 들어갈 수 있을 듯** 하니 참고해주셔요!

3 계약일 · 잔금일 (이사날짜) 협의하기

부동산 거래의 특이한 점은 보통의 경제활동(?)과 다르게 여러번에 걸쳐 돈을 낸다는 점이다.
즉, 돈을 내는 것이 하루만에 끝나지 않는다.

보통의 월세 계약의 경우 전체 거래금액이 크지 않아

계약금/잔금으로 2번에 걸쳐 대금을 지급하게 되며, 계약금은 통상적으로 계약서를 작성하는 날 낸다. (금액이 큰 부동산거래의 경우 계약금/중도금/잔금 등 3번으로 나누어 거래가 이루어진다) 때문에 계약서를작성하는 **'계약일'**과, 나머지 금액을 지불하는 **'잔금일'**을 별도로 결정해야 한다.

잔금일은 계약서를 쓸 때 계약서상에 명시하게 되는데, 때문에 **잔금일에 실제로 보증금 등에 필요한 목돈을 마련할 수 있는지** 계획을 잘 세워놓아야 한다.

예를들어, 3월 6일에 만기되는 적금이 있어 보증금으로 낼 생각을 하고 잔금일을 3월 8일로 했는데 알고보니 적금 만기일이 3월 16일이었을 경우, 보증금 마련을 위해서 만기가 되지 않은 적금을 깨야하는 아까운 상황이 생길 수도 있다.

현직 공인중개사 **TIP**

01 등기부에 나와있지 않은 권리들은 흔히 〈채권〉이라고 불리는 권리이다.

02 다가구주택처럼 한 집에 여러 호수가 살고 있는데 주인이 한 명이라면 **앞선 세입자들의 보증금 현황은 나와있지 않다. 그러나** 이 세입자들의 보증금도 '집주인의 빚'으로 간주되기 때문에 해당 내역을 꼭 확인해 보아야 한다.

03 잔금일자가 변동 가능성이 있다면 특약에 **"잔금일자가 변동될 수 있다"**라는 내용을 기재해주면 안전하다!

4

등기부등본

집의 '신분증' 역할을 하는 등기부등본 구조 파악하기

보통 마음에 든 집을 계약하겠다고 하면, 부동산에서 계약하려는 집의 등기부를 먼저 확인시켜준다. 등기부는 앞편에서 본 것처럼 집의 '신분증' 역할을 하는 공적 서류라고 보면 된다.

부동산등기부란?
(풀네임=등기사항전부증명서)
부동산에 관한 권리관계 또는 부동산의 현황을 기재하는 장부
(출처 : 법원 인터넷등기소)

그런데 보통의 문서와 다르게, **등기부등본**은 제대로 보는 방법을 알고 보아야 한다. 어떻게 읽는지를 알지 못하면 그냥 글자의 나열일 뿐, 무슨 의미를 담고 있는지 알 수가 없기 때문이다.

등기부는 계약할 집과 관련해 법적인 권리가 누구에게 있는지를 보여주고, 재산으로서 그 집의 소위 말하는 '스펙'을 객관적으로 나타내는 역할을 하기도 한다. 때문에 계약 전에 반드시 계약할 집의 등기부를 확인해 보는 것이 필요하다.

1 등기부등본의 구조

우선 등기부등본은 이렇게 생겼다.

등기사항전부증명서
- 건물 -

고유번호 111-22-333

[건물] 경기도 성공시 대시작동 01-2

[표제부] (건물의 표시)			
1	경기도 성공시 대시작동 01-2	철근콘크리트조 85m^2	

[갑구] (소유권에 관한 사항)				
1	소유권보존	2020.3.4		소유자 박자취 670101-xxxxxxx 서울시 자취로 19가 xx 아파트

[을구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
1	근저당권 설정	2021.8.5 제33호	2021.8.5 설정계약	채권최고액 금 121,000,000원 채무자 박자취 서울시 자취로 19가 xx아파트

▲ 실제 등기부등본을 단순화해서 표현한 것

크게 **'표제부', '갑구', '을구'** 라는 이름의 세가지 파트로 나뉘어져 있다.

❖ 표제부 : 집과 관련된 객관적 팩트

'표제부'에는 집과관련된 객관적인 팩트들이 쓰여있다고 보면 된다. 집 주소, 어떤 식으로 지은 건물인지(ex.철근콘크리트 구조), 집의 면적 등이 나와있다.

❖ 갑구 : 집의 소유권과 관련된 내용

등기부의 '갑구'는 집의 **소유권이 누구에게, 어떻게** 넘어갔었는지 히스토리를 남기는 곳이라고 할 수 있다. 예를 들어 집 A를 '김주인'이라는 사람이 처음에 샀었지만, 이후에 '박주인'에게 매매를 했다고 하면 갑구에 '김주인', '박주인' 두 사람 이름이 나온다.

❖ 을구 : 소유권 이외의 권리사항(주로 집에 얽힌 '빚'이 얼마인지 나와있음)

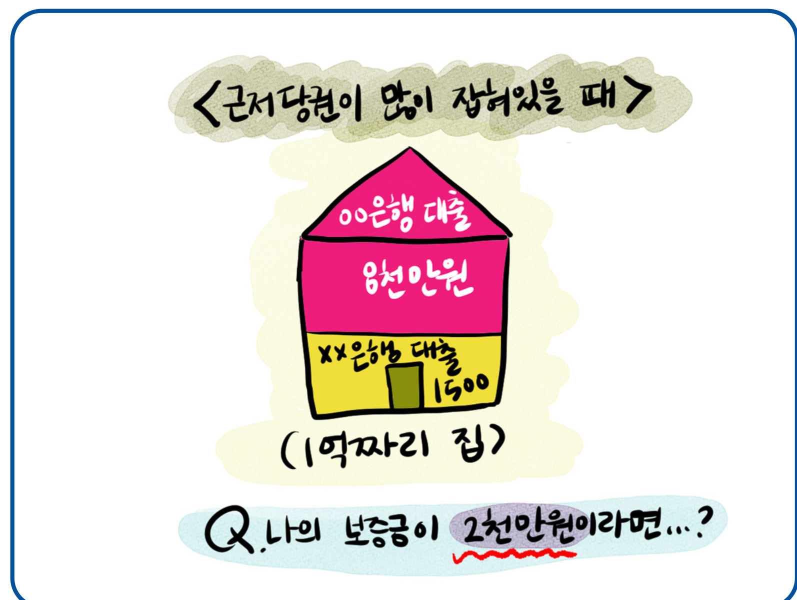
등기부의 '을구'에는 융자, 압류, 전세권, 임차권 등 해당 집에 얽혀있는 **소유권 이외의 법적 권리관계**들이 나와있다. 압류니 전세권이니 하는 것들을 보는 순간 머리가 아파오지만 쉽게 말하면 집주인을 제외하고, **그 집에 대하여** 법적으로 이런저런 **'권리' 를 갖고 있는 '제 3자들'이 누구누구 있는지** 나와있다고 보면 된다. 이러한 권리 중, 대표적으로는 **융자관계**(=근저당권=빚)를 확인할 수 있다.

2 등기부 '을구'에는 내용이 없을수록 좋다(?)

만약 1억짜리 집을 가진 집주인이 그 집을 담보로 ○○은행에서 8천만원 대출을, △△은행에서 1500만원짜리 대출을 받았다고 치자.

그러면 ○○은행과 △△ 은행은 만약 집주인이 파산을 하거나

끝내 대출을 갚지 못하는 경우, **해당 집을 팔아서라도 돌려받지 못한 대출금을 되찾을 수 있는 일종의 권리**를 갖게 된다.
이 경우 해당 집의 등기부등본에 OO**은행과 △△은행의 근저당권**에 대하여 기재가 되는데, 등기부의 '을구'에는 이렇게 소유주 외 제3자들이 가진 (소유권 이외의) 권리들이 나와있다고 보면 된다.
그런데, 이 때 은행이 대출금을 회수하고 나서 남은 돈 중에 임차인의 보증금을 돌려주게 될 텐데, **1억 -(8천만원) -(1,500만원)**을 빼고나면 남는 돈이 500만원밖에 없으니 내 보증금이 500만원보다 큰 경우, 잘못하다가는 **보증금을 쉽게 돌려받지 못하는 상황**이 발생하게 되는 것이다.



이처럼 근저당이 너무 크게 잡혀있다면 보증금을 다 돌려받지 못하거나, **나의 권리가 다른 제3자들보다 하위**에 있게 될 가능성이 있기 때문에 위험요소가 있다고 판단할 수 있다.

그렇기 때문에 **등기부상의 '을구'에는 별 내용이 없을 수록 좋다**고 하는 것이다.

01 사실 등기부등본은 예전에 썼던 말이고, 현재는 **'등기사항전부증명서'** 라는 용어로 바뀌었지만 우리에게 익숙한 대로 등기부등본이라는 말이 많이 쓰이고 있다.

02 등기부등본을 볼 때는 **'현재의 소유주'**를 기준으로 보면 된다.

즉, 비록 이전에 세입자와 소유권 분쟁이 많았거나 빚(압류, 근저당 등) 이 있던 흔적이 있더라도, 현재의 주인이 전혀 다른 사람이라면 이를 기준으로 권리관계를 살펴보면 되는 것이다.

※ 다만, 현재의 주인이 이전 주인의 가족이나 배우자라면, 이 경우는 '특수관계인'에 해당하기 때문에 완전히 다른 사람 이라고 보기는 어렵다는 점도 알아두자

03 임대인이 밀린 세금이 많을 경우 나중에 집이 **압류/가압류** 상태에 놓이 게 될 수도 있는데, 문제는 이런 상황이 벌어지기 전까지는 **세금 체납 여부**를 알 수 없다는 점이다.

※ 이를 확인하기 위해 부동산중개인을 통해 〈국세완납증명서〉, 〈지방세완납증명서〉를 때 달라고 요청할 수도 있지만, 현실적으로는 임대인들이 많이 불쾌해 하는 경우가 많아 요구하기 어려운 것이 함정이다. (개인의 재산상태를 제3자에게 공개해야 하는 것이기 때문에)

다행히 최근에 이러한 부분이 곧 법으로 의무화된다는 뉴스가 나왔다.



현직 공인중개사 TIP

3 등기부등본 발급하는 방법 A to Z

등기부가 어떻게 생겼는지 대략 파악했으니 이제 어떤 특징이 있는지, 그리고 무엇보다 어떻게 볼 수 있는지를 알아볼 차례다. 사실 등기부를 열람하는 것 자체는 어렵지 않다. 온라인 뱅킹, 연말정산, Active X의 시대를 넘어온 인터넷 유저라면 친절하게 열람방법을 설명해놓은 〈**인터넷등기소**〉에 접속해 누구나 성공할 수 있을 것이다.



▲ 화면을 클릭하면 인터넷등기소의 등기열람/발급 방법 안내화면으로 이동

참고로 열람수수료는 700원, 발급 수수료는 1,000원이다.

4 등기부등본의 특징

• 누구나 볼 수 있다.

주민등록증의 경우, 내가 함부로 남의 신분증을 볼 수 없기 마련이지만 부동산 등기는 조금 다르다. 제3자라도 누구나 어떤 건물의 등기를 자유롭게 열람할 수 있게 되어있다.
즉 인터넷등기소에 들어가 주소지로 검색만 몇 번 하면, **생판 모르는 남도 내 집의 등기부를 떼어볼 수 있다는 뜻**이다.

그렇게 할 수 있도록 해놓은 이유는 여러가지가 있지만, 부동산이라는 것이 워낙에 값비싼 재산인데다, 채무관계나 소유주가 복잡하게 얽혀있을 수 있기 때문에 **누구나 투명하게 들여다볼 수 있도록** 해서 최대한 피해가 발생하지 않도록 하는 것도 이유 중 하나이다.
즉 '공시'의 성격을 가지는 것인데, 이를 직관적으로 표현하자면 공공연하게 내보인다(?)는 의미라고 보면 된다.

• 집주인 동의 없이도 열람이 가능하다.

1번에서처럼, 누구나 볼 수 있게 되어있으니 등기부를 열람하는 것도 집주인 허락이 따로 필요 없다.

대법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)에 접속하여 **등기열람 • 발급** ⇨ **부동산** ⇨ **열람하기** ⇨ **집주소 입력**을 차례대로 클릭하다보면 상대방의 동의나 허가 없이도 내가 검색한 집 주소에 해당하는 집의 등기를 따로 허가 없이도 자유롭게 열람 할 수 있을 것이다.

• 등기부등본의 종류가 여러가지이다.

외국과 다르게 우리나라는 **'토지'와 '건물'의 등기를 따로** 두고있다. 즉, 땅과 건물은 붙어있고 따로 떨어질 수가 없지만, 각각 법적으로는 다른 것으로 취급하고 있다는 의미이다.

단, 건물의 종류(ex.아파트같은 '집합건물')에 따라서는 하나의 등기부등본으로 해당 토지와 건물에 관한 내용을 모두 확인할 수도 있다.

현직 공인중개사 TIP

01 등기부 떼볼 시 주의할 점

'다가구주택'에 해당하는 경우 '토지'와 '건물'의 등기부를 각각 때 보아야 한다.

※ 해당 다가구주택이 남의 땅에 지은 건물이라면 토지 주인과 건물 주인이 다를 수 있기 때문에, 같은 주인인지 꼭 확인을 해보아야 하는 것이다.
다가구주택과 달리 아파트, 빌라, 연립주택 등 ' 다세대주택'은 이런 경우가 흔치는 않다.

02 등기부등본에 '토지별도 등기'라는 항목이 있으면 토지와 관련된 등기 사항이 별도로 있다는 것을 뜻하므로 꼭 확인해 보는 것이 좋다.

• 등기부를 떼어볼 때는 '말소사항 포함'으로 보는 것이 좋다

등기부등본은 대법원에서 관리하는데, 온라인상으로는

‘인터넷등기소’ 웹사이트에서 볼 수 있다.
인터넷등기소 웹사이트에서 등기부를 발급하고 싶은 집의 주소로 검색을 한 후에 등기부를 떼어보면 된다.
이 때, 검색 옵션중에 ‘등기기록 유형’을 선택하는 화면이 나오는데 검색시에 반드시 〈**말소사항 포함**〉으로 옵션을 설정한 후에 등기부를 떼어보는 것이 좋다.
말소사항이라는 것은 쉽게말해서 **이전에 존재했으나 지금은 사라진, 히스토리**를 의미한다고 보면 된다.

예를 들어서 어떤 집 A에 근저당권(빚)이 설정되어있었는데 집주인이 열심히 대출을 갚아서 더이상 대출이 없다면, 근저당권은 말소된 것이고 이 경우 ‘말소사항 포함’ 옵션을 설정하지 않는 한 **과거에 근저당권이 있었던 사실이 나타나지 않는다.** 하지만 말소사항을 포함하여 열람을 할 경우 “과거에 근저당권이 있었으나 ○월 ○일 이후로 말소되었다”라는 흔적을 볼 수 있다.

등기기록 유형을 선택하세요.

- 특정인지분 및 지분취득이력의 경우 명의인명을 입력하셔야 합니다.

◉ 전부	말소사항포함 ▼		
○ 일부	현재소유현황 ▼	명의인명	

다음

- 말소사항포함 : 말소된 사항을 포함한 모든 등기사항이 기록된 대로 공시됩니다.
- 현재유효사항 : 등기사항 중 말소된 부분을 제외한 현재 유효한 부분만 공시합니다.
- 현재소유현황 : 현재 소유지분 중 유효한 명의인을 공시하며 소유권 이외의 권리는 공시하지 않습니다.
- 특정인 지분 : 신청한 명의인에 관련된 소유권과 소유권 이외의 권리 및 권리를 제한하는 등기를 공시합니다.
- 지분취득이력 : 특정 명의인의 지분 이전상태를 확인할 수 있으며 해당 지분의 이력을 공시합니다.
- 보다 자세한 사항을 원하시면 우측상단에 등기유형안내버튼을 눌러 내용을 확인해 주세요.

- 해당 부동산의 확정일자 부여 내역도 열람할 수 있습니다. 열람을 원하시면 확정일자 열람하기 를 누르세요.

▲ 등기기록 유형 선택 옵션에서 반드시 ‘말소사항 포함’으로 검색하기!

5

등기부등본 실전 마스터

계약할 때 꼭 체크해야하는 중요사항

등기부의 구조, 특징, 어떻게 떼어보는지 등을 살펴보았다면이제는 그래서 **정작 '계약서를 쓸 때 등기부의 어디를 보아야 하는지'** 알아볼 차례다.
우선 마음에 든 집을 계약하겠다고 하면, 부동산에서 아래같이 먼저 등기부를 확인시켜준다. (그런 경우는 거의 없지만) 만약에 부동산에서 확인을 해주지 않더라도, 개인적으로라도 해당 주소지로 등록된 집의 등기부를 미리 확인한 이후에 계약서를 쓰는 것을 추천한다.

❶ 등기부등본 '표제부' 에서 ‹주소› 확인하기

- 등기부등본의 표제부상 집주소가 계약서와 일치하는지 확인한다
- 또한 내가 '실제로 본 집'과 구조 등이 일치하는지도 확인해보면 좋다

우선 계약을 할 집의 등기부상 주소를 확인해야 한다. 부동산에서 집을 보러가기 전 "○○동 △△로 ◇◇◇호로 오세요~"라고 알려주었던 주소와, **실제 내가 계약을 하려고 하는 집**의 **등기부상에 쓰인 주소**가 같아야 한다는 말이다.

등기사항전부증명서(말소사항 포함) ❶
- 건물 -

고유번호 1158-2004-000093

[건물] 경기도 동두천시 보산동 220 과다빌딩 ❷

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호 ❷	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2004년1월24일	경기도 동두천시 보산동 220 과다빌딩	철근콘크리트조	

❶ 말소사항 포함으로 보기
❷ 실제 보고온 집과 등기부의 정보가 같은지 확인하기(집 주소 등)
=나중에 계약서와도 같은지 확인

그 이유는 아래 사례와 같은 일이 간혹 발생하기 때문이다.

물론 아주 드문 경우이겠지만, 실제로 계약을 한 집과
등기부등본상의 집이 달라버리는 바람에 보증금을 날리게 되어
소송까지 가게되는 사건이었다.

사례 **계약서상 집과 등기부등본 집 주소가 달라서 보증금을 날리게 된 사건의 전말**

① 2012년, A는 경기도 모 원룸에서 보증금 7천만원으로 1년간 거주함.
② 이후 해당 원룸이 있는 건물 전체가 경매에 넘어가게 됨.
③ 그런데 A가 살던 309호가 계약서상에는 309호로 적혀있었지만, 실제로는 301호의 일부에 해당하는 공간이었고 때문에 등기부에는 '309'라는 호실이 없었음. **▶여기서 문제가 터짐**
④ 계약서상 집과 등기부등본상 집 주소가 다른 것 때문에 A씨는 309호에 대하여 확정일자를 받았음에도 불구하고 최우선변제권(경매등으로 넘어갔을 때 내 보증금을 지킬 수 있는 권리)을 확보하지 못하게 됨.
⑤ 결국 A씨가 보증금 7,000만원에서 5,600만원을 돌려받지 못하는 상황이 벌어졌고, 이에 해당 부동산 계약을 할 때 중개인이 설명을 제대로 해주지 않았다며 공인중개사협회와 소송까지 가게 된 사건임

[판결관련기사]
https://www.lawtimes.co.kr/news/119167?serial=119167

판결 이후 위 사건은 공인중개사가 임대차계약을 중개하면서 **'현관문에 적힌 호수' 와 '등기부등본상 호수'가 서로 다른 것**을 제대로 확인하지 않은 것이 임차인이 보증금을 돌려받지 못한 것에 어느정도 원인이 되었음이 인정되어, 중개사 측에 40%의 책임이 있다는 판결이 나왔다.

또한 **계약서와 등기부등본 상의 '집의 구조(면적, 용도 등)'가 일치**하는지도 확인을 해야 한다.
예를들어 나는 방이 2개인 집을 보고 계약을 하기로 했는데, 등기부상에는 방이 1개인 것으로 나와있다면 해당 건물이 불법증축 등의 방법으로 방 개수를 늘렸을 가능성도 있다.
만일 대출이 필요하다거나 하면 불법증축건축물은 대출이 제한되기때문에, 나중에 골치아파지는 상황을 방지하기 위해서 꼭 확인해보아야 한다.
추가로 **'건물의 종류'** 를 확인한다.(근린생활시설의 경우 주의 필요) 표제부의 '건물내역'에서 주택이나 근린생활시설 등, 계약할 집의

건물 종류를 확인하면 된다. 만약에 오피스텔인줄 알고 계약을 하려 했는데, '근린생활시설'이라고 나와있다면 추후에 대출이 제한되는 등의 불편함이 있을 수 있기 때문에 체크를 해보는 것이 좋다.

[건물]

【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
2		서울특별시 강남구 논현동 [도로명주소]	③ 철근콘크리트조스라브9층 근린생활시설 및 업무시설 1층 351.85㎡ 2층 326.92㎡ 3층 328.72㎡ 4층 328.72㎡	도로명주소

③ 표제부 '건물내역 ' 에서 집의 종류를 확인
(ex.근린생활시설의 경우 대출이 제한될 수 있어 주의 필요!)

❷ '갑구'에서 소유권자 확인하기

나의 계약 상대방이 그 집의 실제 소유주와 일치하는지 확인

또 하나 중요하게 체크할 부분은 **계약을 하는 상대방이 등기부상의 소유주와 같은사람이어야** 한다는 것이다. 때문에 소유권 관련 사항이 표시되는 〈**갑구**〉에서 **소유주**를 확인해야 한다. 보통 부동산을 계약할 때 집주인이 외국에 있거나 하는 특수한 상황이 아니라면 당사자가 직접 나타나기 마련인데, 간혹 집주인을 대신해 집을 관리해주는 '관리인'이 집주인 행세를 하며 부동산 계약을 하는 사건이 발생해 뉴스에 나오고는 한다. 이처럼 계약의 당사자가 잘못되어버리면 나중에 내 권리를 보장받기가 매우 힘들어지기 때문에 등기부상의 소유주와 계약을 하는 것이 맞는지 꼭 확인해야 하는 것이다.

옆 예시를 보면 '박주인'이라는 사람과 '김선정'이라는 사람이 2019.1.10일 매매거래를 했고, 해당 집의 현 시점 소유자가 김선정인 것을 볼 수 있다. 그러니 내가 계약을 할 때에는 '김선정'과 해야 하는 것이다.

[집합건물]

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년 12월 20일 제45395호		소유자 박주인 670101-xxxxxxx 서울시 자취로 19가 xx아파트
2	소유권이전	2019년 1월16일 제3345호	2019년 1월10일 매매	④ 소유자 김선정 750101-xxxxxxx

④ 등기부상 현재 소유자를 확인
(나중에 계약할 때 이 사람과 해야함)

다만 이 부분은 나중에 실제로 계약을 하는 날이 되었을 때

부동산에서 서로 신분증을 가지고 '김선정'이라는 사람이 맞는지를 확인시켜주는 절차를 거치게 되니 미리 염두에만 두고 있으면 된다.

4 '갑구'에 '가처분·가등기·가압류' 확인하기

가처분·, 가등기, 가압류 등의 내용이 말소되지 않고 있다면 계약을 하지 않는 것이 낫다

[건물] 경기도 동두천시 보산동 220 과다빌딩

⑤

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				황인선 771101-******* 서울특별시 강북구 미아동 100번지 지분 2880분의 1 이상건 711111-******* 서울특별시 서초구 일원동 121 지분 2880분의 1 정준하 701111-******* 서울특별시 강남구 청담동 청담빌라 201호 지분 2880분의 1 김정욱 710111-*******

용어검색

등기용어해설보기

부동산정보요약

최종일자보기

⑤ 말소되지 않은 가처분, 가등기, 가압류 등이 있는지 확인
- 있으면 계약을 하지 않는 것이 좋다

한편 등기부등본의 갑구에서는 집의 소유권과 관련해 문제가 없는지도 확인해 볼 수 있다.
갑구에서 '가처분, 가등기, 가압류' 등의 여부를 확인할 수 있는데, 만약에 이 내용들이 **과거에 있었다면 (현재는 말소되었다고 해도) 애시당초 계약을 할 때 주의**를 하는 것이 좋고 **'말소되지 않은' 가처분, 가등기, 압류 등이 있다면 계약을 하지 말도록** 하자.

5 '을구'에서 근저당 확인하기, 그리고 '임차권등기'가 있(었)다면 조심하기

을구에서 '근저당'이 있는지를 확인하고, 만약 있다면 그 집의 실거래가 대비 70~80%로 적정수준인지 알아보자.
다음으로 **근저당**을 볼 차례다. 이왕이면 대출이 없는 것이 낫겠지만, 부동산이 워낙 비싸기 때문에 등기부상에 어느정도 근저당이 설정되어 있을 수는 있다.

단, 근저당이 있더라도 통상적으로 **거래가격의 7-80%** 내외인 것이 그나마 안전하다고 본다. 근저당이 있는 집들은 부동산에서 올려놓는 집 소개에서 '시세 대비 30% 미만' 등으로 과도한 수준이 아니라는 것을 표시해놓기도 한다.

임차권등기명령
'임차권등기명령'은 임대차계약이 만료된 이후에 보증금을 돌려받지 못한 세입자가 법원에 신청을하면, 법원에서 판단해서 집주인의 동의 없이 소유권에 제한을 두는 것이다

을구에 **'임차권등기'**의 흔적이 있다면 조심, 또 조심하자!!
만약에 등기부등본을 확인했을 때 과거에 임차권등기가 설정되었다가 지워진 흔적이 있다면, 과거에 **집주인이 보증금을 제때 돌려주지 않았었다** 는 의미이다.
말소사항을 포함해서 등기부를 떼어보면 과거에 있었던 임차권등기의 흔적이 나온다. 이 흔적이 자주 있다면 집주인이 상습적으로 보증금을 제 때 주지 않는 사람일 가능성이 높다는 의미이니 주의하도록 하자.

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	⑦ 권리자 및 기타사항
1	~~주택임차권~~	~~2009년6월15일 제9385호~~	~~2009년5월27일 서울중앙지방법원의 임차권등기명령~~	~~임차보증금 금 70,000,000원~~ ~~범 위 3층 204호 전부~~ ~~임대차계약일자 2008년 10월 3일~~ ~~주민등록일자~~ ~~점유개시일자~~ ~~확정일자~~

-- 이 하 여 백 --

열람

⑦ 을구 내용중에 '임차권등기'(주택임차권이라고 표기됨)가 말소된 흔적이 있다면 주의!

6 등기부등본은 자주 떼어봐도 좋다

참고로 **등기부등본을 떼어보는 '날짜'**도 한번 쯤 확인해보면 좋다. 가급적이면 최신날짜로 등기부를 떼어보는것이 좋은데, 예를 들어서 한달 전에 계약서를 작성하고, 잔금일이 되었을 때 그 사이에 집주인이 근저당 설정을 하는 사례들이 간혹 있다.
(아래는 임대인이 잔금 전에 근저당권을 설정해서 분쟁이 된 사례 예시이다. 결국은 임대인의 패배(?)로 끝나기는 했다)

[판결사례관련 기사]
https://www.lawtimes.co.kr/news/181398

판결 **임대차계약 시 임대인이 잔금 받기 전 근저당권을 설정**한 분쟁사례
저당권 등 제한물권 없는 상태로 임대차계약을 맺기로 '특약' 을 맺었음에도 불구하고, 임대인이 이를 위반해 잔금지급일 전 임대차 목적물(=집)에 근저당권을 설정해 문제가 되었다. 이 경우 해당 근저당권 설정이 '계약 해제 사유'에 해당하고 **위약금도 물어야 한다는 판결이 나왔다.** (특약의 중요성)

때문에 **잔금일에 한번 더 등기부를 확인**해보는 것도 좋은 습관이다. 전세집이나 매매 등 가격이 큰 경우에 특히 더 조심하기 위해서 계약하기 전, 잔금 치르는 날, 전입신고한 이후 등 3번에 걸쳐서 등기부등본을 확인해보는 것도 괜찮다.
집주인의 동의나 허락 없이 인터넷 사이트에서 클릭 몇 번과 1,000원 남짓한 수수료로 볼 수 있는 것이니, 등기부등본 보기를 귀찮아하지 말도록 하자.



01 등기부를 3번까지 떼보기가 번거롭다면, 적어도 2번은 떼보도록 하자.
- 계약일
- 잔금 후 전입신고한 다음날

02 '임차인이 전입신고를 한 익일(다음날)까지 추가적인 근저당 등 등기부 권리를 발생시키지 않는다'는 취지의 특약은 언제나 옳다!

6 중개수수료

수학시간에도 배우지 못했던 중개수수료 특징과 계산법 (feat.현금영수증)

학창시절, 수학시간에 2차방정식도 배우고 피타고라스도 배웠는데 알아두면 피가되고 살이되는 부동산 중개수수료 계산법은 배우지 못했다.
그래서 이제는 부동산중개수수료(일명 복비) 계산방법에 대하여 알아볼 차례다.
그 전에, 일단 몇 가지 기억해둘 것들이 있다.

① 계약하는 집이 비쌀수록 부동산수수료도 올라간다.

[관련기사]
https://www.newspim.com/news/view/20210305000315

뉴스에 가끔 '집값도 오르는데 중개수수료도 올라서 못살겠다'는 내용의 기사가 나오고는 한다.
마음아픈 기사지만, 이렇게 되는 이유는 부동산 중개수수료가 집의 거래금액에 따라 결정되기 때문이다.
즉 **부동산 중개수수료 = 집의 거래금액 × (정해진)수수료율**
이라는 공식을 따르다보니 높은 금액대에 거래되는 **비싼 집일수록, 수수료도 높아지는구조인 것**이다.

핵심 포인트 '중개수수료 계산방법' 간단히 알아보기

중개수수료 계산법을 간단히 알아보자.
예를 들어 내가 계약한 집의 거래금액이 1억이라고 하고 수수료율은 0.5%라고 할 때,
100,000,000 × 0.005를 하면 되는데, 이를 계산을 해보면 **50만원**이 나온다.
(참고로 '비율' 계산이 헷갈린다면 어린시절 수학시간을 떠올려보자. 0.5% 이면 0.005, 5% 이면 0.05, 50% 이면 0.5 를 곱해야 한다.)
물론 실제 계산방법은 조금 더 복잡하다. 내가 거래한 집의 종류, 크기, 그리고 거래가액 등을 다 따져보아야 하기 때문이다.

② 중개수수료율은 나라에서 정해준다

부동산 중개수수료는 약간 독특한 면이 있다.
예를들어 김밥을 사먹으면 각 가계별로 정한 가격에 따라서 3,500원인 곳도, 4,5000원인 곳도 있기 마련이다.
하지만 중개수수료는 앞서 본 것처럼 집의 〈거래금액 × 상한요율(%)〉로 계산되는데, 이 때 이 **'상한요율'**을 나라에서 정해준다는 점이 특징이다.
나라에서 정해주는 상한요율은 서울시를 기준으로 하면 서울시 조례에 나와있고,아니면 아래 한국공인중개사협회에서도 확인 가능하다.

[관련사이트]
한국공인중개사협회
부동산 중개보수 요율표
http://www.kar.or.kr/pinfo/brokerfee.asp

한국공인중개사협회
시·도별 중개보수요율
http://www.kar.or.kr/pinfo/brokerfeeall.asp

부동산 중개보수 요율표

주택(주택의 부속토지, 주택분양권포함) (2021.10.19 시행) (공인중개사법 시행 규칙 제20조제1항, 별표1)

거래내용	거래금액	상한요율	한도액	중개보수 요율결정	거래금액 산정
매매 · 교환	5천만원 미만	1천분의 6	25만원	▶중개보수는 거래금액 X 상한요율 이내에서 결정 (단, 이때 계산된 금액은 한도액을 초과 할 수 없음)	▶매매 : 매매가격 ▶교환 : 교환대상중 가격이 큰 중개 대상물 가격 ▶분양권 :거래당시까지 불입한 금액(융자 포함) +프리미엄
	5천만원 이상 ~2억원 미만	1천분의 5	80만원		
	2억원 이상 ~9억원 미만	1천분의 4	없음		
	9억원 이상 ~12억원 미만	1천분의 5	없음		
	12억원 이상 ~15억원 미만	1천분의 6	없음		
	15억원 이상	1천분의 7	없음		
임대차등 (매매 · 교환 이외)	5천만원 미만	1천분의 5	20만원	▶중개보수는 거래금액 X 상한요율 이내에서 결정 (단, 이때 계산된 금액은 한도액을 초과 할 수 없음)	▶전세 : 전세금 ▶월세 : 보증금 + (월차임액X100) 단, 이때 계산된 금액이 5천만원 미만일 경우 : 보증금 + (월차임액X70)
	5천만원 이상 ~1억원 미만	1천분의 4	30만원		
	1억원 이상 ~6억원 미만	1천분의 3	없음		
	6억원 이상 ~12억원 미만	1천분의 4	없음		
	12억원 이상 ~15억원 미만	1천분의 5	없음		
	15억원 이상	1천분의 6	없음		

오피스텔 (2015.1.6 시행) (공인중개사법 시행규칙 제20조제4항)

적용대상	거래내용	상한요율	보수 요율 결정 및 거래금액 산정
전용면적 85㎡이하, 일정설비 (전용입식 부엌,전용수세식 화장실 및 목욕시설 등)를 갖춘 경우	매매 · 교환	1천분의 5	「주택」과 같음
	임대차 등	1천분의 4	
위 적용대상 외의 경우	매매· 교환 · 임대차 등	1천분의 ( )이내	▶상한요율 1천분의 9 이내에서 개업공인중개사가 정한 좌측의 상한요율 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로협의하여 결정함

주택 · 오피스텔 외(토지,상가 등) (2015.1.6시행) (공인중개사법 시행규칙 제20조제4항)

거래내용	상한요율	중개보수 요율결정	거래금액산정
매매 · 교환 · 임대차 등	거래금액의 1천분의 ( ) 이내	▶상한요율 1천분의 9이내에서 개업공인중개사가 정한 좌측의 상한요율 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정함	「주택」과 같음

※ 개업공인중개사는 「오피스텔(전용면적 85㎡ 이하로 일정설비를 갖춘 경우 제외)의 매매 ·교환 ·임대차」, 「주택 · 오피스텔 외(토지 · 상가 등)의 매매 · 교환 · 임대차」에 대하여 각각 법이 정한 상한요율의 범위 안에서 실제로 받고자 하는 상한요율을 의무적으로 위 표에 명시하여야 함
※ 중개보수는 거래금액의 상한요율 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정함
※ 위 중개보수에 「부가가치세」는 별도임.

▲ 부동산 중개보수 요율표(출처 : 한국공인중개사협회)

③ 중개수수료도 현금영수증 발행이 된다.(의무대상임)

중개수수료를 낼 때 카드계산이 불가능한 것은 아니지만, 보통은 계좌이체나 현금으로 이루어진다.

그런데 아주 가끔 중개수수료 현금영수증 처리를 해달라는 요구에 '안된다'라고 하는 중개업소가 있다. 이런 경우 불법이다.

핵심 포인트 '부동산중개업은 '현금영수증 의무 발행업종'이기 때문에 원칙적으로는 10만원 이상 거래에 대하여 현금영수증을 발급하게 되어있고, 이를 위반한 사실이 확인되면 거래대금의 20%를 가산세로 부과받거나 이를 신고한 소비자에게는 포상금이 지급되기도 한다.

그런데 현금영수증 미발급 신고를 하려면 현금결제증빙자료를 준비해야 하는 등 솔직히 조금 귀찮은 것이 사실이다.
만약 현금영수증 발급요청을 거부당한다면, 아래와 같이 신고도 할 수 있으니 참고해보자..

택슬리
택슬리 자동답변입니다. 더 궁금하신 점은 570명의 세무 전문가에게 직접 답변받아보세요.
유료 질문일 경우 자동 환불됩니다.

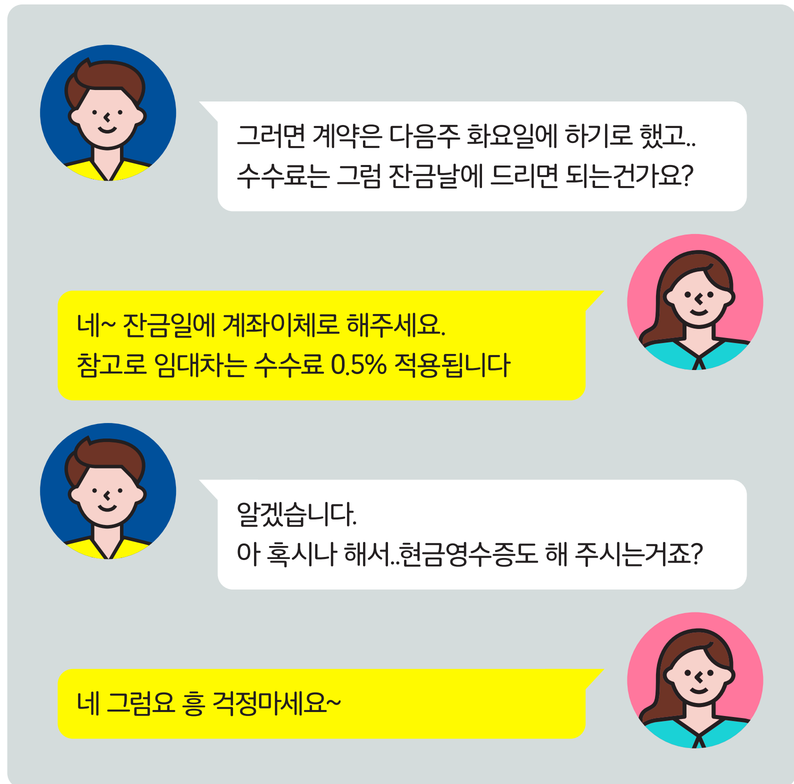
전문가 찾기 질문하기

전화로 답변드린 바와 같이
현금영수증 발급여부에 따라 가격이 변동되는 이중가격제시는 불법이므로 국세청 홈택스의 상담제보코너에서 현금영수증발급거부에 대하여 신고하여 주시기 바랍니다.
-경로 : 국세청 홈택스 > 상담/제보 > 현금영수증 민원신고
감사합니다.

▲ '중개수수료' 현금영수증 발급거부에 대한 전문가 답변 (출처:택슬리)

4 부동산중개인과 중개수수료의 요율과 금액을 미리 협의하자

집을 알아보고 계약서 관련해서 이것 저것 협의를 하느라 정신없다보면 수수료 부분을 깜빡 놓치게 되기 쉽다.
보통은 계약서를 쓰고 잔금일에 보통 수수료도 지불을 하게 되는데, 그 전에 중개업자와 **미리 수수료 관련해서 요율은 얼마나 되고, 금액은 얼마인지 서로 확인을 해보는 것**이 좋다.
(사실 금액은 협의가능한 부분이기 때문에 이렇게 얘기를 하면서 약간 깎을 수도 있다)
이 때 앞서 살펴본 중개수수료 현금영수증 발급과 관련해 **슬쩍 '현금영수증 처리 해주시죠?'라고 (미리) 확인을 받는 것도 하나의 방법**이다.



5 현금영수증 발급해달라고 했는데 '부가세 붙어요'라고 한다면?

현금영수증 처리를 해달라고 하면 '10% 부과세가 붙는다'는 답변을 듣게 될 수도 있다.
결론적으로는 **아무생각없이 10%를 더 내야 하는 것은 아니다.**
부과세를 추가 지급해야 하는 경우는 해당 부동산이 간이과세업자인지, 일반과세업자인지에 따라 다르다고 보면 된다.
간이과세업자인데 부과세를 추가 요구하면 불법이다. (그리고 부가세율도 꼭 10%란 법은 없고, 더 낮을 수도 있기는 하다)
일반과세업자라면? 부가세를 요구하는 것이 불법은 아니다.
중요한 것은, 간이과세자이든 일반과세자이든 현금영수증 발급은 해주어야 한다는 것이다.
해당 부동산이 간이과세자인지, 일반과세자인지를 알고싶다면 국세청 홈택스 사이트에서 해당 중개업소 사업자등록번호로 검색을 해보면 된다.

	<사업자유형>	현금영수증 발급	부가세 요구(?)
부동산	간이과세자	필수 ●	✕ Not Allowed
	일반 과세자	필수 ●	△ Possible

▲ 부동산 사업자유형에 따른 부가세 지불 의무 구분

6 중개수수료율은 '고정'이 아닌 '최대치' 개념이다

마지막으로 중개수수료율이 0.5%로 정해져있다고 해서 그에 해당하는 금액을 모두 내야 하는것이 꼭 의무는 아니다. (다만 통상적으로 거래대금이 아주 크지 않은 경우에는 **최대요율**까지 다 받는 경우가 대부분이기는 하다.)

즉, 중개 수수료율은 **최대로 했을 때 얼마정도인지를 정한 비율**이라는 점을 염두에 두도록 하자

예시1 예를들어 5억원짜리 아파트를 매매한다고 할 때, 매매거래 수수료율인 0.4%를 적용하면 중개수수료가 200만원이 된다. 하지만 이는 '최대의 요율을 적용했을 때'를 가정한 것일 뿐, 거래 고객과 공인중개사가 서로 합의하에 200만원 이하로 정하는 것도 얼마든지 가능하다.

협상에 따라서 수수료가 180만원이 될 수도, 150만원이 될 수도 있는 것이다. '수수료를 최대로 하더라도 매매가격의 0.4%까지밖에 못한다'는 상한선을 정해놓은 것일 뿐이기 때문에 그 이하로 네고를 해볼 수도 있는 여지는 언제나 있다는 점을 알아두도록 하자.

물론 수수료를 깎는 것이 쉽지는 않다 (다수의 경우 중개수수료는 최대요율을 적용해서 산정된다.)

그럼 본격적으로 중개수수료 계산방법을 살펴보자.

우선 앞서 본 것처럼 중개수수료는 상한요율(각 지역별로 다름)에

거래금액을 곱한 금액, 〈**수수료 = 거래금액 × 상한요율(%)**〉의 공식을 따른다. 이때 내가 거래한 집의 계약이 **매매인지 임대인지, 계약할 집의 종류가 무엇인지** 등에 따라 거래금액을 계산하는 방법과 요율이 달라진다.

예시2 **보증금 2,000만원 / 월세60만원 월세계약의 경우**

아래와 같이 보증금 2천에 월세 60짜리 집 계약시 부동산 중개수수료를 계산해보자.

거래내용	거래금액	상한 요율	한도액	거래금액 산정
① 임대차 등 (매매·교환 이외의 거래)	5,000만원 미만	0.5%	20만원	▶전세 : 전세금 ② ▶월세 : 보증금 + (월차임액 × 100) 단, 이때 계산된 금액이 5,000만원 미만일 경우 : 보증금 + (월차임액 × 70)
	5000만원 이상 ~ 1억원 미만	0.4%	30만원	
	1억원 이상 ~ 6억원 미만	0.3%	없음	
	6억원 이상 ~ 12억원 미만	0.4%	없음	
	12억원 이상 ~ 15억원 미만	0.5%	없음	
	15억원 이상	0.6%	없음	

① 우선 수수료율 표를 볼 때 거래내용이 〈임대차〉인지를 확인한다.

② 그에 따라 맞는 거래금액 계산방식을 확인한다. 매매가 아닌 월세계약이니 아래 계산식대로 하면 된다.

월세 : 보증금 + (월차임액 × 100)

단, 이때 계산된 금액이 5,000만원 미만일 경우 : 보증금 + (월차임액 × 70)

즉 보증금 2천만원 + (월세 60만원 × 100)을 해주면 되는데 이렇게 계산해보면 아래와 같이 8천만원이 나온다.

▶월세 : 보증금 + (월차임액 x 100)

20,000,000 + (600,000 x 100)

=80,000,000

③ 거래금액이 8천만원이면 **거래금액 범위** 중에 〈5천만원 이상~1억원 미만〉에 해당하기 때문에 아래 화면에서와 같이 상한요율이 **0.4%**가 적용된다.

거래금액 8천만원에 0.4%를 곱해주면, **(8천만 × 0.004 = 320,000)**이 나온다.

즉, 이 사례에서 **중개수수료는 총 32만원**이 된다.

거래내용	거래금액	상한 요율	한도액	거래금액 산정
임대차 등 (매매·교환 이외의 거래)	5,000만원 미만	0.5%	20만원	▶전세 : 전세금 ▶월세 : 보증금 + (월차임액 × 100) 단, 이때 계산된 금액이 5,000만원 미만일 경우 : 보증금 + (월차임액 × 70)
	③ 5000만원 이상 ~ 1억원 미만	0.4%	30만원	
	1억원 이상 ~ 6억원 미만	0.3%	없음	
	6억원 이상 ~ 12억원 미만	0.4%	없음	
	12억원 이상 ~ 15억원 미만	0.5%	없음	
	15억원 이상	0.6%	없음	

그런데 한 가지 주의할 점이 있다.

이 경우에는 위에서 볼 수 있듯이 '중개수수료 한도액'이 30만원으로 되어있기 때문에, 수수료는 32만원이 아니라 최대 30만원까지만 내면 되는 것이다.

즉, 최종수수료는 32만원이 아닌 '최대 30만원'이 된다. (아마 부동산에서 최대치를 적용한 30만원을 달라고 할 것이다)

이처럼 한도액 제한이 있는 경우에는, **수수료를 계산해보았을 때 한도액을 초과하더라도 한도액 이내로 제한된다**는 점도 알아두자.

예시3 **보증금 2천만원 / 월세 25만원인 경우**

만약에 보증금 2천에 월세 25만원짜리 싼 집을 계약하는 경우는 어떻게 될까?

우선 ①에 따라 월세 임대차계약 중개수수료 계산식을 적용해보면 **(2천만원) + (250,000 × 100) = 4,500만원**이 나온다.(②번 공식 적용)

거래내용	거래금액	상한 요율	한도액	거래금액 산정
① 임대차 등 (매매·교환 이외의 거래)	5,000만원 미만	0.5%	20만원	▶ 전세 : 전세금 ② ▶ 월세 : 보증금 + (월차임액 × 100) 단, 이때 계산된 금액이 5,000만원 미만일 경우 : 보증금 + (월차임액 × 70) ③
	5000만원 이상 ~ 1억원 미만	0.4%	30만원	
	1억원 이상 ~ 6억원 미만	0.3%	없음	
	6억원 이상 ~ 12억원 미만	0.4%	없음	
	12억원 이상 ~ 15억원 미만	0.5%	없음	
	15억원 이상	0.6%	없음	

그런데, 위 요율표의 비고 부분(3번)을 보면 '거래금액이 5천만원 미만일 경우'의 계산방식이 다른 것을 볼 수 있다.

단, 이때 계산된 금액이 5,000만원 미만일 경우 : 보증금 + (월차임액 × 70)

이때는 계산을 다시 해보아야 한다.

즉 **(보증금 2천만원) + (250,000 × 70) = 37,500,000** 이 나온다.

이렇게 계산한 거래금액 3,750만원에 위에 조건범위에 맞는 상한요율 0.5%를 적용하면 총 중개수수료는 187,500이 되고, 20만원을 넘지 않기 때문에 조건에도 부합하게 되는 것이다.(④번)

거래내용	거래금액	상한 요율	한도액	거래금액 산정
임대차 등 (매매·교환 이외의 거래)	④ 5,000만원 미만	0.5%	20만원	▶전세 : 전세금 ▶월세 : 보증금 + (월차임액 × 100) 단, 이때 계산된 금액이 5,000만원 미만일 경우 : 보증금 + (월차임액 × 70)
	5000만원 이상 ~ 1억원 미만	0.4%	30만원	
	1억원 이상 ~ 6억원 미만	0.3%	없음	
	6억원 이상 ~ 12억원 미만	0.4%	없음	
	12억원 이상 ~ 15억원 미만	0.5%	없음	
	15억원 이상	0.6%	없음	

예시4 보증금 8,000만원짜리 전세의 경우

그렇다면 전세의 경우는 어떨까? 전세는 월세보다 수수료 계산이 더 간단하다. 전세도 임대차계약에 해당하기 때문에 임대차계약 기준을 적용하면 되고, 거래금액 산정방식을 보면 (거래금액=전세금)으로 **전세금이 곧 거래금액**이다.

8천만원 구간을 보면 상한요율이 0.4%이기 때문에 (80,000,000 × 0.004 = 320,000)이 나오는데, 이 때 역시 **한도액이 30만원이기 때문에 최대 30만원으로 수수료가 제한**되는 것이다.

거래내용	거래금액	상한 요율	한도액	거래금액 산정
① 임대차 등 (매매·교환 이외의 거래)	③ 5,000만원 미만	0.5%	20만원	② ▶전세 : 전세금 ▶월세 : 보증금 + (월차임액 × 100) 단, 이때 계산된 금액이 5,000만원 미만일 경우 : 보증금 + (월차임액 × 70)
	5000만원 이상 ~ 1억원 미만	0.4%	30만원	
	1억원 이상 ~ 6억원 미만	0.3%	없음	
	6억원 이상 ~ 12억원 미만	0.4%	없음	
	12억원 이상 ~ 15억원 미만	0.5%	없음	
	15억원 이상	0.6%	없음	

현직 공인중개사 TIP

흔한 케이스는 아니지만, 2021년부터 고가주택은 중개수수료가 모두 '반값 보수'가 되었다.

01 임대차계약 6억 초과, 매매계약 9억 초과인 경우

02 '새로운 요율구간 : 기존 0.8%~0.9% 이내에서 협의였으나, 해당 구간이 더운 세분화되고 요율은 작아져서 사실상 반값보수'가 됐다.

❻ 오피스텔은 왜 수수료가 더 비쌀까(feat. 수수료계산기)

중개수수료 요율표를 보다보면 '오피스텔'의 경우 수수료 적용 기준이 조금 다른 것을 볼 수 있다.

아래 서울시의 중개수수료 요율표를 보면, 〈**주택**〉, 〈**오피스텔**〉, 〈**그 외(상가, 토지)**〉 등 크게 세 가지 카테고리로 나뉘어져 있는 것을 볼 수 있다.

서울특별시 부동산 중개보수 요율표 | 중개보수 요율표 다운로드

· 주택(주택의 부속토지, 주택분양권 포함) (서울특별시 주택중개보수 등에 관한 조례 제2조 별표1) (2021. 12. 30 시행)

"주택" 에 적용되는 기준

거래내용	거래금액	상한요율	한도액
임대차등 (매매·교환 이외)	5천만원 미만	1천분의 5	20만원
	5천만원 이상 ~ 1억원 미만	1천분의 4	30만원
	[illegible]	[illegible]	없음
	6억원 이상 ~ 12억원 미만	1천분의 4	없음
	12억원 이상 ~ 15억원 미만	1천분의 5	없음
	15억원 이상	1천분의 6	없음

· 오피스텔 (공인중개사법 시행규칙 제20조 제4항) (2015. 1. 6 시행)

"오피스텔 " 에 적용되는 기준

적용대상	거래내용	상한요율
전용면적 85㎡이하, 일정설비(전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설 등)를 모두 갖춘 경우	매매 · 교환	1천분의 5
	[illegible]	1천분의 4
위 적용대상 외의 경우	매매 · 교환 · 임대차 등	1천분의 9

· 주택 · 오피스텔 외(토지, 상가 등) (공인중개사법 시행규칙 제20조 제4항) (2015. 1. 6 시행)

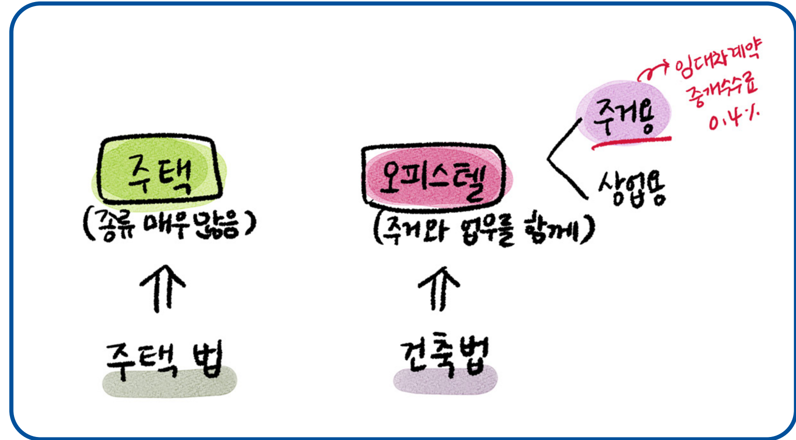
"그 외 " 에 적용되는 기준

거래내용	상한요율
매매 · 교환 · 임대차 등	거래금액의 1천분의 9

▲ 서울특별시 부동산 중개보수 유율표

언뜻 보면 **오피스텔도 사람 사는 집인데 왜 주택이 아닐까?** 싶은

생각이 들 수 있는데 결론적으로는 **여기서의 주택과 오피스텔은 각각 적용되는 법이 다르기 때문**이다.



▲ 수수료 산정시 적용법에 따른 '주택'과 '오피스텔' 구분

건축법상 주택이 아닌 오피스텔은 원래는 중개수수료율이 0.9%정도 된다.
그런데 이는 1편에서 본 '주택'의 수수료율이 보통 0.3% ~ 0.5%인 것에 비해 거의 2배 이상의 차이가 나는 정도이다.
때문에 **똑같이 사람사는 집인데 차이가 너무 큰 것 아닌가(?)**하는 점 때문에 거주를 목적으로 하는 '주거용 오피스텔'의 경우에는 별도 조항을 마련해서 수수료율을 0.4%로 해놓은 것이다.
단, **'주거용'이어야 한다는 점** 때문에 몇 가지 조건을 충족해야만 하는데, 전용면적이 85㎡ 이하이고, 일정 설비(전용 부엌·화장실·목욕시설 등)를 갖추어야 **주거용 오피스텔로 인정**이 되어 **0.4%**의 수수료율이 **적용**된다.

7 오피스텔 중개수수료 계산법

오피스텔 전월세 계약의 수수료 계산은 앞서(1편에서) 보았던 '주택'에 적용되는 것과 거의 동일한 방법으로 이루어지고, 수수료율만 0.4%로 고정된다고 보면 된다.

예시1 **보증금 1억 2천 오피스텔 전세인 경우**

보증금이 1억 2천인 오피스텔 전세 계약을 할 때 수수료를 계산해보자. 거래금액은 '주택' 기준을 따른다고 되어있기 때문에, **전세보증금이 곧 거래금액**이다. 따라서 거래금액인 1억2천에 오피스텔 임대차 수수료율 0.4%를 곱해주면 되는데, 계산해보면 **(1억2천 × 0.4%) = 480,000원**으로 이 계약의 중개수수료 최대한도는 48만원이 되는 것이다.

적용대상	거래내용	상한요율	보수 요율 결정 및 거래금액 산정
전용면적 85㎡ 이하, 일정설비(전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설 등)를 모두 갖춘 경우	매매, 교환	0.5%	② 〈주택〉과 같음
①	임대차 등	0.4%	
위 적용대상 외의 경우	매매, 교환, 임대차 등	0.9%	상한요율 0.9% 이내에서 개업공인중개사가 정한 좌측의 상한요율 이내에서 중개의뢰인과 공인중개사가 서로 협의하여 결정함

(공인중개사법 시행규칙 제20조 제4항)(2015.1.6 시행)

▲ '오피스텔' 수수료 적용 기준

참고로, '주택'에서의 계산법과 달리 오피스텔에는 **수수료 한도액이 따로 없다**는 점도 알아두자.

예시2 **보증금 3천만원 / 월세 70만원 오피스텔의 경우**

'주택'과 '오피스텔' 계산법이 다르다보니 **같은 조건의 집이더라도 발생하는 비용은 차이가 나게 되기도** 한다.

예를들어 보증금 3천만원에 월세 70만원인 집을 계약한다고 치자. 만약 이 집이 '주택'으로 분류된다면 중개수수료는 거래금액이 [3천만 + (70만원 × 100)] = 1억이기 때문에 수수료율을 0.3% 적용하게 되어 최대 30만원이 된다 (아래 표 적용).

거래내용	거래금액	상한 요율	한도액	거래금액 산정
임대차 등 (매매·교환 이외의 거래)	5,000만원 미만	0.5%	20만원	▶전세 : 전세금 ▶월세 : 보증금 + (월차임액 × 100) 단, 이때 계산된 금액이 5,000만원 미만일 경우 : 보증금 + (월차임액 × 70)
	5000만원 이상 ~ 1억원 미만	0.4%	30만원	
	1억원 이상 ~ 6억원 미만	0.3%	없음	
	6억원 이상 ~ 12억원 미만	0.4%	없음	
	12억원 이상 ~ 15억원 미만	0.5%	없음	
	15억원 이상	0.6%	없음	

▲ '주택' 수수료 적용 기준 (보증금 3천에 월세 70만 '주택' 계약시 수수료)

반면에 똑같이 보증금 3천에 월 70만원 오피스텔 월세 계약을 한다면, 역시 거래금액은 [3천만+ (70만원 × 100)]= 1억으로 같지만 **수수료율을 0.4% 적용**하게 되어 이 집의 **중개수수료는 최대 40만원**이 되는 것이다.

적용대상	거래내용	상한요율	보수 요율 결정 및 거래금액 산정
전용면적85㎡ 이하, 일정설비(전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설 등)를 모두 갖춘 경우	매매, 교환	0.5%	〈주택〉과 같음
	임대차 등	0.4%	
위 적용대상 외의 경우	매매, 교환, 임대차 등	0.9%	상한요율 0.9% 이내에서 개업공인중개사가 정한 좌측의 상한요율 이내에서 중개의뢰인과 공인중개사가 서로 협의하여 결정함

(공인중개사법 시행규칙 제20조 제4항)(2015.1.6 시행)

▲ '오피스텔' 수수료 적용 기준 (보증금 3천에 월세 70만 '오피스텔' 계약시 수수료)

예시3 **보증금 3,000만/월세 70만**

① 거래금액 = 3000만 + (70만 × 100) = **1억**

② 수수료 = 1억 × 0.004 = **(최대) 30만원**

8 중개수수료 계산기 활용하기

꼭 수수료 계산을 내가 직접해야 하는 것은 아니다.
이미 네이버 환율계산기처럼, 조건만 입력하면 알아서 계산해주는 온라인 재능기부천사들이 많이 있기 때문이다.
앞서 본 예시를 그대로 〈**네이버 부동산 수수료 계산기**〉에 돌려보자.
먼저 매물 종류를 '주택'이나 '오피스텔' 중 고르고 거래종류, 금액조건(보증금과 월세금액) 등을 입력하면 자동으로 수수료가 상한까지 계산이 되어 나온다.

부동산 중개보수 계산기

네이버 '부동산 중개수수료 계산기'를 통한 월세 (보증금 3천/60만원) 중개수수료 계산 예시

매물종류 주택 오피스텔 주택 외 부동산 주택의 부속토지, 주택분양권 포함

거래지역 서울시

거래종류 매매/교환 전세 임대차 월세 임대차

보증금 30,000,000 원

3,000만원

월세 700,000 원

수수료율은 부동산에 한번 더 확인!

협의보수율 0.3 %

협의보수율을 입력하지 않거나, 상한요율보다 높으면 상한요율이 적용됩니다.

초기화 계산하기

계산결과

최대 중개보수 (VAT 별도) 300,000 원

협의 / 상한요율 0.3 %

거래금액 보증금 + (월세액 x 100) 100,000,000 원

중개보수는 [거래금액 X 상한요율] 범위 내에서 협의(단, 계산된 금액은 한도액을 초과할 수 없습니다.

초기화

▲ 네이버 중개수수료 화면

7

두근두근 부동산계약서 쓰기

드디어 내가 살 집의 계약서를 쓰는 날, 그러나 살면서 한번도 〈임대차계약서〉를 본 적이 없다면, 막상 계약서를 쓰면서 어버버하지 말고 우선 어떻게 생겼는지부터 살펴보자.

사실 주택임대차계약서는 **반드시 따라야 하는 정해진 양식이 있는 것은 아니다.**

주로 공인중개서협회에서 만든 '협회용 계약서 양식'이 많이 쓰이지만, 법무부에서 만든 **'주택임대차표준계약서'**를 알고있으면 좋다.

주택임대차 표준계약서는, 계약에서 상대적으로 약자가 될 수 있는 임차인 권리를 잘 보호하고 임대인과 임차인 가각의 이해관계를 고려해서 나름 공정하게 만들(었다고 하는) **계약서 샘플**이라고 보면 된다.

다만 현실에서는 **이 계약서를 그대로 쓰기 어려운 측면**이 있다.
그 이유는 뒤의 내용을 조금더 보면 잘 이해가 간다.

8

임대차계약서 살펴보기

(월세)

❶ 계약서 구조

① 부동산의 표시

우선 임대차계약서(표준계약서 기준)를 살펴보면 대략 이렇게 생겼다.

이 계약서는 법무부가 국토교통부·서울시 및 관련 전문가들과 함께 민법, 주택임대차보호법, 공인중개사법 등 관계법령에 근거하여 만들었습니다. **법의 보호를 받기 위해 【중요확인사항】(별지1)을 꼭 확인하시기 바랍니다.**

❑보증금 있는 월세
❑전세 ❑월세

주택임대차표준계약서

임대인( )과 임차인( )은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

소 재 지	(도로명주소)			
토 지	지목		면적	㎡
건 물				㎡
임차할부분				㎡

등기부등본산 정확한 주소 기입

계약의종류	…한 재계약 ❑「주택임대차보호법」제6조의3의 계약갱신 요구권 행사에 의한 갱신계약 * 갱신 전 임대차계약 기간 및 금액 계약 기간: . . .~ . . . 보증금: 원, 차임: 월 원

미납 국세·지방세	선순위 확정일자 현황	확정일자 부여란
□없음 (임대인 서명 또는 날인 ______ 인) □ **있음**(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 '⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)	□**해당 없음** (임대인 서명 또는 날인 ______ 인) □ **해당 있음**(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II.개업공인중개사 세부 확인사항 '⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)	※ 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우에는 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.

언뜻 복잡하게 생겼지만, 이런 계약서의 내용들을 **내가 다 쓰는 것은 아니고,** 계약 당일이 되면 담당 공인중개사가 거의 미리 다 작성해놓고 기다리고 있으니 걱정할 필요는 없다.

위 사진의 빨간색 박스 부분을 보면 임차주택의 소재지, 토지, 건물 등에 대한 표기를 하도록 되어있다. 내가 살 집과 관련된 정보들을 적는 곳인데, **이 때 그 집의 '등기부등본'에 나와있는 정보들과 일치해야 한다.**('등기부등본 편'에서 이부분이 틀리는 바람에 보증금 날리게 된 사연을 기억하자)

특히 다가구, 다세대주택은 특히 **집 문에 붙어있는 호수와 등기부등본상의 호수**가 같아야 한다. 위 예시에서 '임차할부분'(노랑표시)이라고 표시된 곳에 집의 동, 호수를 기재하면 된다.

참고로 '호수'는 건물에 따라 기재방식이 달라지기도 하는데 반지하 집이 있는 건물의 경우 높이는 3층이지만 **'402호'로 표기하기도 하고,** 간혹 (일반적이지는 않지만) **호수가없이 '맨 왼쪽부터 세번째 집'으로 표시**하는 경우도 있다.

② 임대인 특이사항 등

다음으로 **임대인의 세금미납 여부, 근저당 선순위 확정일자 현황** 등을 체크하는 부분이 있다. 이는 법무부 버전의 표준계약서에만 있고, **공인중개사협회 버전에는 없는 내용**이다.

계약의종류	❏신규 계약	❏합의에 의한 재계약
	❏「주택임대차보호법」제6조의3의 계약갱신 요구권 행사에 의한 갱신계약 * 갱신 전 임대차계약 기간 및 금액 계약 기간: . . . . 보증금: 원, 차임: 월 원	
미납 국세·지방세	선순위 확정일자 현황	확정일자 부여란
□없음 (임대인 서명 또는 날인 __________ 인) □ 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 Ⅱ. 개업공인중개사 세부 확인사항 '⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)	□해당 없음 (임대인 서명 또는 날인 __________ 인) □ 해당 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 Ⅱ.개업공인중개사 세부 확인사항 '⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)	※ 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우에는 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.

임대인의 미납국세 확인란

중개대상물에 설정된 선순위 확정일자 현황 확인란

▲ 표준계약서 기준 [임대인 미납국세 확인란] 및 [중개대상물 선순위확정일자 현황 확인란] 캡쳐

주택임대차 계약, 무엇을 어떻게 해야할지 몰라서 답답하지 않으셨나요?
이제 법무부에서 만든 "주택임대차표준계약서"를 사용해보세요!!

주택임대차 표준계약서(원본게시용) ⤓ 주택임대차 표준계약서(사용용) ⤓

▲ (링크) 법무부 주택임대차 표준계약서 다운로드 받는 곳

부 동 산 임 대 차 계 약 서

□ 전세 □ 월세

임대인과 임차인 쌍방은 아래 표시 부동산에 관하여 다음 계약내용과 같이 임대차계약을 체결한다.
1.부동산의 표시

소 재 지								
토 지	지 목		(대지권의 목적인 토지의) 면적	㎡	대지권 종 류		대지권 비 율	분의
건 물	구조·용도				면 적			㎡
임대할부분					면 적			㎡

2. 계약내용
제 1 조 (목적) 위 부동산의 임대차에 대하여 합의에 따라 임차인은 임대인에게 임차보증금 및 차임을 아래와 같이 지급하기로 한다.

보 증 금	금 원정 (₩)
계 약 금	금 원정은 계약시에 지급하고 영수함. 영수자(㊞)
중 도 금	금 원정은 년 월 일에 지급하며
잔 금	금 원정은 년 월 일에 지급한다.
차 임	금 원정은 (선불로 · 후불로) 매월 일에 지급한다.

제 2조 (**존속기간**) 임대인은 위 부동산을 임대차 목적대로 사용수익할 수 있는 상태로 ______년____월____일까지 임차인에게 인도하며, 임대차 기간은 인도일로부터 ______년____월____일까지로 한다.
제 3조 (**용도변경 및 전대 등**) 임차인은 임대인의 동의없이 위 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대·임차권 양도 또는 담보제공을

▲ 협회 버전 계약서 캡쳐 (법무부 표준계약서와 좀 다르게 생겼다.)

✔ 임대인의 미납국세 확인란 (임대인이 세금을 냈는지 안냈는지가 왜 중요할까?)

간혹 뉴스에 부동산을 몇십 채 가지고있는 **집주인이 파산**을 하는 바람에 임차인들이 피해를 보고 보증금을 돌려받지 못하게 되었다는 내용이 나온다.
이처럼 재산이 많은 경우 그만큼 세금도 어마어마하게 내야 하는데, 이를 제대로 내지 않았을 경우에 집에 압류가 들어오게 되고, 심지어는 경매로 넘어갈 수도 있게 된다.
국가가 세금 미납자의 자산을 현금화해서 미납된 조세를 회수하려고 하기 때문이다.

그런데 문제는 **실제로 집이 압류나 경매로 넘어가기 직전까지도 그런 사정들이 등기부등본상에는 표시되지 않는다**는 점이다.
(실제로 법적인 조치가 취해진 이후에서야 등기부에 올라온다)
때문에 전후사정을 잘 알도록 법무부 표준계약서에는 임차인, 임대인이 서로 이런 것까지 확인하도록 유도(?)를 하고 있는 것이지만, **사실 현실적으로는 쉽지 않은 부분**이다.

표준임대차계약서 왜 안쓰나 했더니...

머니투데이 | 진경진 기자

VIEW 9,874 | 2014.12.16 06:21



| [부동산X파일]중개사들 "집주인 심기 건드리기 어려워 일일이 명시 못해"

(표준계약서를 쓰기 시작한 2014년에도 이런 부분이 이미 문제가 되었다)

계약서를 작성하면서 **각종 경우의 수**를 고려해보는 것도 중요하니 이런것도 있구나 하는 정도는 알아두도록 하자.

✔ **선순위 확정일자 현황 확인 (사전에 이미 등기부등본을 사전에 보며 확인했어야 하는 부분)**

선순위 확정일자 확인란 역시 중개인이 이부분을 충분히 설명했는지, 임차인은 설명을 듣고 확인했는지를 체크해보라고

만들어 놓은 내용이다.
혹시라도 내가 계약할 집이 담보가 잡혔을 때 돈을 받을 수 있는 우선순위가 바로 이 '선순위 확정일자' 순서대로 매겨지는 것이니, 사전에 등기부등본을 보고 충분히 체크를 했어야 한다.
('등기부등본'편을 복습해보자면, 을구에 근저당 내용, 갑구에 소유권 관련내용이 있다)
다만 계약서를 쓸 때 (하면 좋지만) 이런것까지 하는 것이 번거롭고 과도하다고 받아들여지기도 해서, 실질적으로 표준계약서를 그대로 사용하는 경우가 아주 많지는 않은 것이라고 보면 된다.



01 표준임대차계약서는 임대사업자등록"을 한 임대인이면 필수로 작성해야 한다.

02 표준임대차계약서가 아닌 일반 계약서를 쓰더라도 공인중개사를 통해 계약한다면, 계약서 외의 3장짜리 "확인설명서" 에 집에 관한 나용들을 기재하게 된다.

이 때 기재내용 중 9번 -기타 공시되지 않은 권리관계 사항에 선순위 보증금을 확인하면 된다.

③ 계약의 내용 (보증금 등)

다음으로 **계약금, 중도금, 잔금,** 그리고 **임대차기간**을 작성하는 공간이 있다.
보증금 천만원에 월세 60만원짜리 계약을 예시로 들면, 위와 같이 <보증금>, <계약금>, <잔금>, <월세>에 대하여 각각의 비용을 적도록 되어있다.
여기서 기억해야 할 한 가지 중요한 부분이 있는데, **'잔금일'**
= 즉, 잔금을 지불하는 날짜가 **나의 이사날짜(입주일)이자 계약기간의 시작날**이기도 하다는 점을 기억해두자.

[계약내용]
제1조(보증금과 차임 및 관리비) 위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금과 차임 및 관리비를 아래와 같이 지불하기로 한다.

보 증 금	금 원정(₩)
계 약 금	금 원정(₩)은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 (인)
중 도 금	금 원정(₩)은 년 월 일에 지불하며
잔 금	금 원정(₩)은 년 월 일에 지불한다
차임(월세)	금 원정은 매월 일에 지불한다(입금계좌:)
관 리 비	(정 액 인 경 우) 금 원정(₩)
	(정 액 이 아 닌 경 우) 관리비의 항목 및 산정방식을 기재

'계약의 내용'에는 보증금, 계약금, 잔금 및 월세 등 '돈'에 대한 것들을 포함

Q 보증금까지는 알겠는데.. 계약금, 잔금은 뭘까?

보증금과 계약금, 잔금을 간단하게 이해해보자면 다음과 같다. 보통 계약서를 쓰는 계약일에, **보증금의 10% 정도를 계약금**으로 먼저 송금하고 나중에 **잔금일에 나머지 90%를 송금**하는 것이 일반적인 프로세스이다.
[계약금]이 따로 있는 이유는, 앞서 살펴보았듯이 혹시라도 계약을 파기하게 될 경우 이 계약금을 **위약금**처럼 물어내야 하기 때문이다.
[중도금]은 부동산 거래대금이 너무 큰 경우 한번에 큰돈을 내기가 부담스러우니 **중간에 한번 나눠서 내는 개념**인데 비교적 거래금액이 작은 월세계약 등에서는 없다고 보아도 무방하다.
[잔금]은 전체 보증금에서 **계약금(중도금이 있다면 중도금까지)을 뺀 나머지 금액**이다.

핵심 포인트

보증금 부동산을 임대차할 때 채무를 담보하기 위해 교부하는 금액
계약금 임대보증금의 10% 내외의 금액으로 계약일 당시 지불하는 금액
중도금 임대인과 임차인 사이에 협의하여 정함 (월세는 중도금 없다고 보아도 OK)
잔금 임대보증금 총액에서 계약금, 중도금을 제외한 나머지 금액

현직 공인중개사 **TIP**

01 계약금은 상황에 따라 5%로 할 수도 있다.

[예] 현재 가진 여웃이 적거나, 계약을 파기하게 될 확률이 조금이라도 가능된다면, 이왕이면 보증금의 10%가 아닌 5%로 하는 것이 더 유리하다.

02 금액이 작더라도 중도금 설정을 할 수 있는데, 이 때 임차인 입장에서 임대인이 계약을 파기하지 않도록 하는 방법으로 중도금 설정을 활용 할 수 있다.

중도금을 납입하고서는 계약 해제가 불가능하지 때문이다.(별도 약정이나 협의가 없는 한)

이 밖에 또 주의할 점은, **월세를 지불해야하는 '입금계좌'에는 임대인 계좌번호가 들어가야 한다**는 것이다. 그리고 나중에 실제로 내가 월세를 낼 때에도 계약서상에 명시된 계좌번호로 입금을 해야 뒷탈이 없다.
내가 쓴 계약서 양식이 위의 것과 다르더라도, 계약서 어딘가에 집주인에게 앞으로 지불해야 할 모든 금액을 송금할 곳(계좌번호)가 들어가있어야 한다. (보통 입금계좌 정보는 특약사항에 쓰기 도 한다)

④ 임대차 기간

다음으로 계약서에는 <임대차기간>이 들어가야 하는데, 월세는 보통 1년, 전세의 경우는 2년으로 계약을 하는 것이 일반적이다. 앞서 보았던 것처럼, 계약의 시작일이 내가 잔금을 송금하는 날(나머지 돈을 모두 내는 날)과 같다.



현직 공인중개사 TIP

03 〈계약서 날짜 작성 방법〉
보통 2년짜리 계약의 경우, 계약서 날짜를 작성할 때 다음 2가지 방법을 사용한다.

- 초일불산입 - 첫 날을 계산하지 않음
- 초일산입 - 첫 날을 계산함

[예] 2023년 1월 1일자로 2년짜리 계약을 하며 초일불산입 방식으로 할 경우 계약 기간은 2023.01.01 ~ 2025.01.0의 되고, 초일산입으로 할 경우 2023.01.01 ~ 2024.12.31이 된다.

민법상 원칙은 초입불산입이지만, 현실에서 둘 중 어떤 것을 선택 하느냐가 문제되는 경우는 많지 않기 때문에 편의에 따라 하면 된다.

⑤ 특약사항

특약사항은 말그대로 계약 당사자인 임대인과 임차인이 **서로 합의**하에 '우리는 특별히 이런 내용을 약속하자'고 넣는 것이다. 계약서의 다른 조항들이 다 관용적이고 일반적인 내용들이라면, 특약은 **서로의 사정에 맞게끔 커스터마이징 해서 써넣는 것**이라고 보면 된다.

[특약사항]
상세주소가 없는 경우 임차인의 상세주소부여 신청에 대한 소유자 동의여부(□ 동의 □ 미동의)

※ 기타 임차인의 대항력·우선변제권 확보를 위한 사항, 관리비·전기료 납부방법 등 특별히 임대인과 임차인이 약정할 사항이 있으면 기재
- 【대항력과 우선변제권 확보 관련 예시】 "주택을 인도받은 임차인은 ____년 ___월 ___일까지 주민등록(전입신고)과 주택임대차계약서상 확정일자를 받기로 하고, 임대인은 ____년 ___월 ____일(최소한 임차인의 위 약정일자 이틀 후부터 가능)에 저당권 등 담보권을 설정할 수 있다"는 등 당사자 사이 합의에 의한 특약 가능

특약 예시 (예: 반려동물 관련)
반려동물 기르는 것을 허용하기로 한다. 단, 이로 인한 집 내부시설 파손에 대하여는 임차인이 계약 만료일 이전까지 전액 보상하기로 한다.

즉, 특약사항에 들어가는 문구는 정해진 것은 없고 **당사자끼리 쓰기 나름**이다.

예를 들어 집주인이 강아지를 기르는 것은 허락했지만, 이 때문에 도배, 장판 등이 상하는 경우 변상하고 나가야 한다는 점을 강력하게 주장하고 싶어한다면 특약사항에 '반려동물 기르는 것을 허용하기로 한다. 단, 이로인한기물파손 등에 대하여는 임차인이 계약 만료일 전까지 전액 보상 하기로 한다' 정도의 내용을 넣을 수 있을 것이다.

⑥ 인적사항

다음으로 임대인과 임차인의 인적사항에 대한 부분이 있다. 여기에 '임대인'으로 기재되는 집주인의 인적사항, 즉 내가 계약하는 상대방이 실제 집주인이 맞는지를 등기부등본상의 소유주와 집주인 주민등록증 확인을 거쳐서 꼭 확인해 보아야 한다. 이부분 역시 실제로 계약서를 쓸 때 **부동산**에서 알아서 챙겨주니 너무 걱정할 필요는 없다.

계약 당사자 관련사항 기제

계약 상대방이 등기부등본상 주인이 맞는지 확인!

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인 후 임대인, 임차인, 개업공인중개사는 매 장마다 간인하여, 각각 1통씩 보관한다. 년 월 일

임대인	주 소						서명 또는 날인㊞
임대인	주민등록번호		전 화		성 명		
임대인	대 리 인	주 소	주민등록번호		성 명		
임차인	주 소						서명 또는 날인㊞
임차인	주민등록번호		전 화		성 명		
임차인	대 리 인	주 소	주민등록번호		성 명		
중개업자	사무소소재지		사무소소재지				
중개업자	사 무 소 명 칭		사 무 소 명 칭				
중개업자	대 표	서명 및 날인 ㊞	대 표	서명 및 날인 ㊞			
중개업자	등 록 번 호	전화	등 록 번 호	전화			
중개업자	소속공인중개사	서명 및 날인 ㊞	소속공인중개사	서명 및 날인 ㊞			

2 임대차계약서 특약사항 노하우

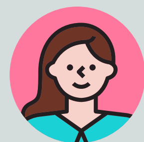
기본적으로 누가 협박으로 쓰는 계약서가 아닌 이상, 계약서는

추후에 일어날 수 있는 **분쟁을 해결**해야 할 때, 그 해결의 기준 역할을 한다.
서로가 계약서를 쓸 당시에 무슨 내용이 들어갔는지 인지했다고 보기 때문에, 애초에 계약서를 쓸 때, 임대인과 임차인이 별도로 협의한 내용들이 들어가는 〈특약사항〉에 대하여 감을 잘 잡고 있는 것이 중요하다.

① 사전에 협의한 내용은 특약에 넣어달라고 하기

집을 보고, 계약을 결정하는 과정에서 자연스럽게 집주인/부동산과 협의하게 되는 세부적인 것들이 있다. 이러한 것들은 되도록 공인중개사에게 **'특약사항에 포함해달라'**고 요구하는 것이 좋다.
예를 들어, 계약할 집을 보러갔을 당시에 벽지가 너무 낡은 상태여서 집주인이 새로 도배를 해주기로 했다고 치자.
그렇다 하더라도 '말'로만 협의가 오고간 것이기 때문에 실제 계약서를 쓸 때에는 **해당 부분을 계약서상 명시**하기 위해 한번 더 짚고 넘어가야 하고, 그러한 것들이 **'특약'**이 되는 것이다.
참고로 특약으로 들어가야 하는 사항들은 실제로 계약서를 쓰는 단계 이전에 미리 협의해놓는 것이 좋다.

〈계약 전 협의한 내용돌 특약사항에 포함시키기〉



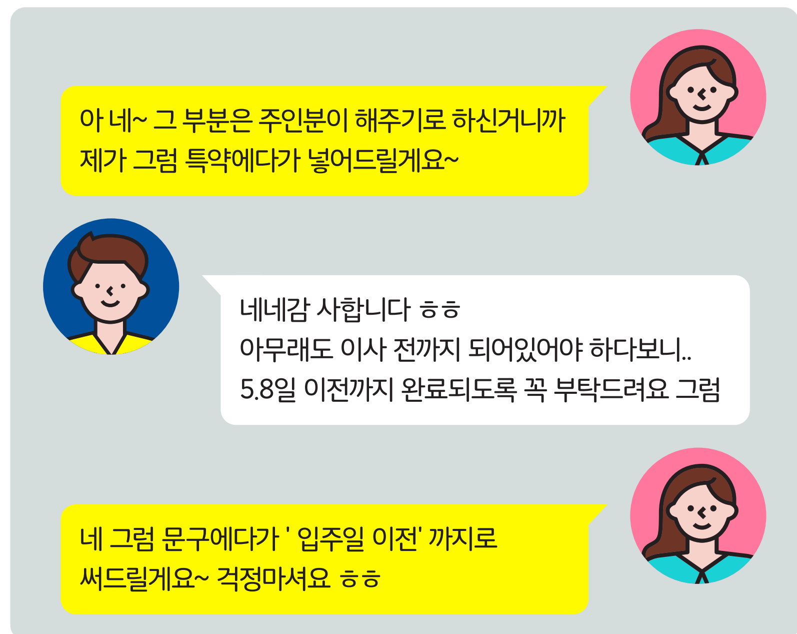
안녕하세요~ 다음주 화요일 계약때문에 전화드렸어요.
그날 신분증 가져오시고요~ 잔금일은 그럼 이사날짜 맞춰서 5월 8일 괜찮으신거죠?



네 괜찮습니다.
그런데 저번에 집 볼 때 보니까, 방 한쪽에 곰팡이가 살짝 있어서 입주 전에 도배 새로 한번 해주기로 하셨었는데요,
혹시 계약서에 이 부분도 넣어주실 수 있나요?

② 자주 쓰이는 특약 문구들

특약은 상호간에 정하기 나름이기 때문에 사회적 통념에 벗어나지만 않는다면 어떤 내용이든 쓸 수 있지만, 마치 관용어구처럼 일반적으로 잘 쓰이는 특약 문구들도 있다.



〈자주 쓰이는 특약사항 예〉

- ✔ **현 시설물 상태에서 임대차한다.**
- ✔ **기타사항은 민법 임대차보호법 및 부동산임대차 계약 일반 관례에 따르기로 한다.**
- ✔ **집의 옵션과 관련된 특약(어떤 옵션들이 있는지 나열 - ex.가스레인지, 세탁기, 냉장고)**

'현 시설 상태에서 임대차한다' 또는 '이 계약은 기본 및 현상태의 계약임, 상기 물건을 상호 확인하였음' 등의 특약내용은 실제 표현은 약간씩 달라질 수 있지만, 가장 보편적으로 쓰이는 특약 중 하나이다.

이특약이 의미하는 것은 〈**현재까지 본 집에서 바뀌지 않는 상태로 임대차계약을 한다〉 정도의 뜻**이라고 알아두면

된다. 만약 '옵션이 있는 집'의 경우 **어떤 옵션들이 있는지** 특약으로명시해놓는 것도 일반적인데, 아무래도 사람이 실제로 살다보면 집 내부가 부서지는 등, 여러 상황이 발생하기 때문에이처럼 집의 시설/설비와 관련해 **'최초'의 상태를 기록 및 명시**해놓고자 하는 의도라고 보면 된다.

✔ **월세는 '후불·선불' 로 매월 0일에 임대인 계좌**(계좌번호:xxxxx)**로 입금하기로 한다.**

월세계약의 경우 **월세 납부 조건, 납부일, 입금계좌 정보** 를 **특약으로 명시**해놓기도 한다.
후불, 선불 등 납부조건은 임대인과 임차인 협의 하에 정하기 나름이지만, 통상 **임대인은 선불, 임차인은 후불을 선호**한다.
여튼 후불인지, 선불인지 등을 명확히 써놓으면 몇년 간 살다가 **나중에 헷갈릴 수 있는 부분을 명확히** 한다는 점에서는 좋다. (예를 들어 나중에 이사를 나가기 전에, 월세 대금 지급횟수를 세어보아야 할 일이 생겼을 때 도움이 될 수 있다)
'임대인의 계좌 정보' 또한 특약에 명시해놓는 경우가 많다.
참고로 월세 등의 납부는 물론이고, **추후에 임대인과 하게 되는 모든 금전거래는 계약서에 명시된 계좌번호**로만 하는 편이 좋다는 점도 염두에 두자.

특약상황	예시
집, 시설관리	현 시설물 상태에서 임대차한다. (옵션: 냉장고, 세탁기)
계약전 약속사항	임대인은 입주일 이전(3.7일)까지 도배를 새로 해주기로 한다.
월세, 보증금 관련	월세는 후불로 매월 8일 임대인 계좌로 입금하기로 한다. (임대인 계좌: 농협 00000-xxxxxxx)
기타	이 밖에 기타 사항은 임대차보호법 및 부동산임대차 계약 일반 관례를 따르기로 한다.

▲ 상황별 자주쓰이는 특약문구

③ 계약서에 넣으면 좋은 특약문구들

특약사항을 쓰는 것은 약간은 '센스'의 영역에 해당하기도 한다. 곰곰히 생각해 보다가 **'어, 이거는 좀 특약으로 넣으면 좋겠는데?'** 싶은 것들이 있다면 공인중개사에게 꼭 츄라이 해보자.
특약에 들어가는 내용은 상호 협의가 전제되어야 하는 것이긴 하지만, **계약서에 도장 찍기 전에** 내가 원하는 내용이 들어갈 수 있도록 말이라도 해보는 것은 전혀 문제될 것이 없기 때문이다.
아래 내용들은 **계약서에 특약으로 들어가면 좋을만한 내용**들이다.
(물론 모든 것은 케이스 바이 케이스로, 꼭 이런 특약들이 들어가야지만 좋은 것은 아니고 오히려 너무 명확하게 해놓을 경우 미래의 나를 구속하는 족쇄가 될 수도 있다는 점도 살짝 생각해보자)

〈특약사항에 들어가면 좋은 내용들〉

✔ **입주 전 하자 수리 조건**

- (예) 도배, 장판 새로 해주기, 고장난 인터폰 고쳐주기 등
- 계약에 앞서 파손된 부분, 새롭게 임대인이 책임져주기로 한 내용들에 대해서 추후에 말이 달라질 수 있는(!) 부분을 방지하기 위해서라도 특약으로 한번 더 명시를 하는 것이 좋다.

✔ **집의 상태, 시설 관련해 '미래에 약속받을 내용'**

- (예) "옵션 중 세탁기는 입주 후 일주일 이내로 배치해주기로 한다."
- 임대인 또는 부동산에서 미래에 뭔가 해주기로 한 것들은 되도록이면 특약으로 확정해놓는 것이 좋은 방법이다.

예를들어서 신축입주를 하는 집의 세탁기가 아직 들어와있지

않은 상황이라면, 집을 볼 당시에 부동산에서 "세탁기는 곧 들어올 거에요" 라고 한 경우 대부분은 문제가 없겠지만, 그렇다 하더라도 "나중에 계약서 쓸 때 그 내용도 넣어달라" 고 말하는 것이 더 확실한 것이다.

✓ **돈과 관련된 문제 (feat. 전세자금대출)**

- (예)'임대인은 전세자금대출 진행 절차에 협조한다'
- (예) '전세자금대출을 받지 못할 경우 경우 해당 임대차계약은 무효로 하고 임대인은 임차인에게 계약금을 전액 반환한다'

전세계약시 대출이 필요한데, 이 때 간혹 집주인의 사정으로 대출이 불가능하거나 어려운 경우가 있다.

이런상황에 대비해서 임대인에게 **'전세대출 절차에 협조해달라'는 내용을 특약으로 넣어달라**고 요구해볼 수 있다. 애초에 집을 알아볼 때 전세대출의 가능/불가능 여부를 알려주기는 하지만, 실제로 계약서를 쓰기에 앞서 한번 더 다짐을 받아두는 차원인 것이다.
또는 **대출이 불가능하게 되었을 때 계약금을 돌려받을 수 있도록** 하는 내용도 임차인 입장에서는 좋은 특약이다.
(임대인이 환영할만한 내용은 아니지만, 계약금을 다 날리게 되는 것 보다는 백번 나으니 츄라이 해보도록 하자)

현직 공인중개사 TIP

01 특약은 자세할수록, 명확할수록 좋다!

(혹시나) 소송으로 가게 되면 가장 먼저 보는 것이 '계약서의 특약' 이다. 때문에 특약의 풍요성은 아무리 강조해도 지나치지 않는다.

02 특약 작성 시 〈구체적인 단어〉와 〈명확한 문장〉을 써서, 중의적 표현이 되지 않도록 신경 쓰자.보증금을 확인하면 된다.

④ 특약사항에 포함되는 것이 좋은지 헷갈리는 것들

임차인 입장에서 좋을만한 특약들이 있다면, 임대인 입장에서 좋을만한 특약 내용도 있기 마련이다.
이런 경우는 진리의 ‘**케바케**[case by case]’로 나에게 좋은 특약이 될 수도, 불리한 특약이 될 수도 있다는 점을 염두에 두도록 하자.

✔ **시설물의 수리, 비용부담에 관한 특약들(정하기 나름)**

- 앞으로 발생할 수 있는 집의 수리, 하자보수 관련해서 〈범위〉를 명확히 하는 특약이 있다.

이러한 부분들이 명시되어 있는 것이 상황에 따라 좋을수도, 나쁠수도 있는데 어떤 때는 ‘특약에 있는 내용이니 수리를 해달라’고 요구할 수 있지만, 반면 수리를 해달라고 했을 때 ‘특약에 없으니 해줄 수 없다’고 거절당하는 상황도 발생할 수 있기 때문이다.

참고로 보통 월세계약은 살면서 발생하는 집의 크고작은 고장, 하자 등을 집주인이 수리해주는 것이 원칙이나 하지만 전세의 경우는 자잘한(?) 수리는 임차인이 알아서 하는 것이 관례이다.

✔ **퇴실 청소비**

- 퇴실시 청소비 10만원으로 한다.
- 예시처럼 〈청소비〉 항목을 특약으로 넣는 경우가 있는데, 청소비는 관례적으로 퇴실시에 임차인이 지불한다.

다만 위처럼 ‘금액’까지 명시된 경우는 역시 상황에 따라 다른데, 나중에 집주인이 ‘물가가 올랐으니 청소비를 15만원으로 해야겠다’고 나온다면 특약에 금액을 명시해놓은 것이 장점이 될 수도 있다.

참고로 임대차계약법상 퇴실청소비를 명시하는 것 자체가 문제있는 것은 아니다. (임차인 입장에서는 싫지만..)

현직 공인중개사 TIP

03 퇴실청소비 현실 기준

퇴실청소비는 보통 임대인이 직접 하면 저렴하게는 3만원~8만원까지 받고, 업체를 고용할 경우 15만원이 넘는다.

업체는 아니지만 이모님들을 고용하는 중간급(?) 퇴실청소비는 10~12 만원 정도에 형성되어 있다.

✔ **반려동물 관련 내용(계약서 쓸 당시에 협의하는 것이 베스트)**

- 반려동물과 관련해서는 **애초에 계약서를 쓸 때 된다/안된다를 협의**하는 것이 좋은데, 보통 반려동물이 금지되는 경우에는 특약사항에 '반려동물 금지'를 명시적으로 넣으려는 임대인이 많다.

살다가 나중에 반려동물을 들이게 된 경우라면? (특약에 관련내용이 없을 때)

살아가다보니 어쩌다 반려동물을 식구로 들이게 된 경우라면 어떨까?

임대인들 중 **반려동물 동반 거주를 이유로 '계약을 해지하겠다'**고 나오는 경우가 종종 있는데, 결론적으로는 반려동물 동반 거주 자체가 위법은 아니기 때문에 **이것만으로 계약을 해지할 수는 없다.**

계약 최초에 반려동물 불가 의사를 표명했었거나 특약상에 불가여부를 기재했어야 하는 것이다.

하지만 집에 사는 동안 **임대인과 계속된 갈등상황**에 놓여 스트레스를 받게 될 수는 있을 것이다.

때문에, 반려동물 관련해서는 애초에 잘 협의를 해놓는 것이 베스트이다.

✔ **원상복구의 의무/범위, 파손비용 관련 내용**

- (예) 임차인의 과실로 인해 집의 시설등이 파손된 경우 복구 비용은 보증금에서 공제 후 반환한다
- (예) 퇴실시 임차인은 원상복구의 의무를 진다

위 내용은 임차인 입장에서는 좋을 것이 그다지 많지 않은, **불리한 내용의 특약**이 맞다.

만약에 임대인이 이런 비슷한 것들을 꼭!! 특약으로 명시해야겠다고 나온다면, **계약을 하지 않거나**(하지만 이것도

쉽지만은 않은 선택이다) 나에게 **불리할 수 있는 부분들을 최대한 완화**하는 '쿠션'을 생각해보는 것이 필요하다.
예를 들어, **'단, 공제 비용은 30만원까지 상한을 둔다'**, **'원상복구의 의무 중 자연노후, 생활상 소모 등은 제외하기로 한다'** 등의 내용을 넣어야 계약을 하겠다고 버텨보자.
(보통 이정도까지 특약으로 요구하는 경우가 많지는 않으나 언제나 예외는 있기 때문에, 참고 정도로만 보자)



주택의 종류와 개념

"싸고 좋은 집은 없다"는 말이 있다.
물론 100%에 해당하는 것은 아니겠지만, 이런 격언(?)이 있는 이유는 바로 시세대비 싸고, 넓고, 좋은 집 중에 무턱대고 좋아라 할 것이 아니라 **경계 해야 하는 집들**이 있기 때문이다.
특히 사회초년생을 비롯한 1인가구가 많이들 거주하는 '원룸'에 해당하는 집들 중 많은 유형으로, **'집인데 집이 아니에요'가 적용되는 집**을 비롯하여 다양한 주택의 종류에 대해 알아보자.
(이런 집들은 계약을 하기 전에 특별히 조심해서 봐야한다)

오늘의 결론 : '전세대출 안된다', '전입신고 안된다'고 하는 집은 처음부터 주의하자.

1 '근린생활시설' 이란

계약하기 전 특히 주의해야 하는 집의 유형 중에 **'근린생활시설'**이라는 것이 있다.

줄여서 보통 '근생'이라고 많이 부르는 근린생활시설'은, 대략적으로는 **'생활 편의시설'**을 의미한다.

더 쉽게말하면 동네 **#배드민턴장, #탁구장, #미용실, #세탁소, 심지어 #전기차충전소 등등**이 바로 근린생활시설이다.

법적으로는 **<건축법>에서 정한 '건축물의 유형' 중 하나**를 의미한다고 보면 되는데 참고로 건축법에서는 건축물 용도에 따라 **28가지 유형**을 정해놓고 있다. (묘지관련시설을 포함해 숙박시설,공장, 동식물 관련시설 등 생각보다 흥미로운 유형들이 있다.)

건축물의 종류

〈건축법 제2조 2항〉
건축물의 용도는 다음과 같이 구분하되, 각 용도에 속하는 건축물의 세부 용도는 대통령 령으로 정한다.

1. 단독주택
2. 공동주택

● **자취집에 일반적으로 해당하는 유형**

⋮

3. 제1종 근린생활시설
4. 제2종 근린생활시설 ● **계약시 주의 필요!**
5. 문화 및 집회시설
6. 종교시설

⋮

(중략)

⋮

13. 운동시설
14. 업무시설
15. 숙박시설

⋮

26. 묘지 관련 시설
27. 관광 휴게시설
28. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설

보통 자취생이 하는 부동산계약은 28가지 유형의 건축물 중 **1번과 2번의 '주택'을 대상으로 하는 계약**이라고 보면 된다

<건축물의 유형 28가지> 리스트를 보면, 1번과 2번의 **'단독주택, '공동주택'**과 3번과 4번의 '제 1종, 제2종 **'근린생활시설'**이 명확하게 구분이 되어있는 것을 볼 수 있을 것이다.

2 근린생활시설의 종류

근생 1종과 2종

근린생활시설 건물은 1종과 2종으로 나뉘어지는데, 둘을 나누는 기준에 어떤 큰 차이가 있다기보다는 편의상 건물의 '면적'을 기준으로 나뉘어진 것이라고 보면 된다.

핵심 포인트

근생 1종 주민생활에 없어서는 안되는 필수시설
(예) 소매점, 미용실, 동네 치과의원, 보건소, 마을회관, 전기차충전소 등

근생 2종 1종보다 조금 더 큰 규모의 시설, 취미생활, 편의 관련 시설 등
(예) 다중생활 시설(고시원 등), 음식점, 교회/절/성당 등 종교시설, 노래방 등

1 전세대출 불가한 집의 비밀 (집은 맞지만 주택은 아니다)

네이버 부동산에서 매물을 찾다보면 가끔 **'어, 가격 좋은데?'** 싶은 집들이 있다. 주변 시세보다 훨씬 싼데다 평수도 넓은 집, 운좋게도 찾았구나 싶어서 설레하면 클릭을 해보면 이런 문구를 볼 수 있다.
"전세대출은 불가능합니다"

물론 따로 전세보증금을 대출받지 않아도 되는 상황이라면 계약을 고민해볼 수도 있겠지만, 무턱대고 계약을 하기 전에 '왜 전세대출이 안된다고 하는지' 이유를 확실히 알고 있어야 한다.

다가구 · 중층 · 전세 6,000

길찾기

허위매물신고 | 인쇄

매물정보 사진

공급/전용면적	28㎡/28㎡(전용률100%)		
해당층/총층	중/3층	방수/욕실수	1/1개
월관리비	5만원	관리비 포함	수도
입주가능일		융자금	없음
방향	북동향(거실 기준)	주차가능여부	불가능
복층여부	단층	난방(방식/연료)	개별난방/도시가스
사용승인일	1995.10.23	총세대수	-
총주차대수	-	용도지역	-
건축물 용도	단독주택	주구조	-
재건축/재개발	-	매물번호	
매물설명	위치좋은 풀옵션 원룸입니다 전세대출은 안되요~ 연락주세요**		

‘전세대출 안된다’고 나와있는 집

▲ 전세대출 불가능함을 명시한 매물 사례

위 사례와 같이 **전세대출이 불가능**하다고 하거나, **전입신고가 안된다고 하는 매물**을 본다면 **‘혹시 이 집이 사실은 근린생활 시설 건물 아닐까’**라는 합리적 의심을 해볼 수 있다.

〈건축물 유형별 용도〉

1. 자동차 관련 시설군	자동차 관련 시설
2. 산업 등 시설군	공장, 운수시설, 창고 등
3. 전기통신시설군	방송통신, 발전시설 등
4. 문화집회 시설군	종교시설, 관광휴게시설 등
5. 영업시설군	판매, 운동, 숙박, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설, ‘고시원’
6. 교육 및 복지시설군	의료, 교육연구, 야영장 등
7. 근린생활시설군	제1종, 제2종 근생, 다중생활시설 제외

8. 주거업무시설군	단독주택, 공동주택, 업무시설, 군사시설 등
9. 그밖의시설군	동식물 관련 시설 등

▲ 건축법상 건축물 유형군 (29개 용도 9개 시설군

「건축법」 제19조제4항 및「건축법 시행령」 제14조제5항

우리나라 건축법에 따르면 모든 건축물들은 **정해진 용도에 맞게, 용도별로 설정된 세부 기준**을 충족해야 하는데, 계단위치, 창문의 크기, 위급시 탈출 통로 등의 세부적인 내용들이 건물(의 용도)에 따라 조금씩 달라지게 된다.건축물 유형 표를 보면, 애초에 **'근린생활시설군'은 '주거업무시설군'과 속한 그룹 자체가 다르고**, 때문에 건물을 지을 때 충족해야 하는 기준들도 달라진다. 예를들어, 7번 '근린생활시설군'에 속하는 건물에는 **취사시설(부엌)이나 바닥 난방등을 설치할 수 없는** 반면, 8번군에 속하는 일반 주택과 다르게 조금 더 높은 층수까지 지을 수 있고, 주차공간에 대한 의무도 덜하다.

그런데 만약 취사시설도 완벽하고, 난방도 되는데다 일반 주택보다 층수도 높은 집이 있다면? 그집은 법적으로는 주택이 아닌 '근생'에 해당하는 건물임에도 불구하고, 마치 '주택'건물인 것처럼 **용도를 멋대로 쓰고 있을 가능성**이 있다는 의미이다.

현직 공인중개사 **TIP**

01 근생주택의 경우 전입신고는 필수다.

(임차인 입장에서는 가장 확실한 보호방법이니. 전입신고가 안 된다고 할 경우 극단적으로는 '사업자등록'을 하여 근생주택의 용도에 맞게 하면서도 확정일자를 '상가' 명목으로 받는 방법도 있다.)

02 또는 전입신고에 집주인이 반대할 경우 '전세권 설정' 등기를 하는 방법도 있다. 전세권설정, 전입신고 어느 것에도 집주인이 동의를 하지 않는다면 계약을 하면 안 된다.

② '근생' 원룸에 전세대출 안나오는 이유

때문에 아무리 평범한 원룸 집처럼 생겼더라도, 그 집이 '근생' 건물이라면 애초에 용도가 맞지 않게 건물을 지은 후 **'주택'인 척 하고 사용하고 있는 것이기 때문**에 **원칙적으로는 불법**에 해당한다고 할 수 있다.
해당 건물이 건축법상 무엇에 해당하는지는 **서류상 확인(feat. '건축물대장)**이 가능하므로, 대출 심사 과정에서 **이 사실을 알고 있는 은행에서 대출을 내어줄 리가 없는 것**이다.
게다가 전세대출은 원래 '주택'에 대하여 나오는 대출이니, **외관상으로는 보통의 집과 아무 차이가 없더라도** '근생'으로 등재된 건물과 **전세대출이 양립할 수 없다**고 보면 된다.

핵심 포인트 **근린생활시설 전세대출 안나오는 이유**

전세대출 = 주택에 대하여 다른 대출보다 '저렴한 이자'로 받을 수 있는 대출이다. 한편 근생이지만 몰래 '주택' 용도로 쓰고있는 집은, 사실은 주택이 아니다.
때문에 애초에 전세대출이 성립할 수 없다

① 근린생활시설로 등재된 집에 살고있다면

그렇다면, 이런 집을 계약했거나 이미 살고있다면 어떻게 되는 것인지 알아보자.

핵심 포인트 **근생 집에서 살게 되었을 때 일어날 수 있는 일**

전입신고와 확정일자를 받게 되면, **주택임대차 보호법에 근거해 보호**를 받을 수는 있다.
But, 월세 세액공제를 받으려는 경우 대상이 되지 않고 전세금 반환보증 가입이 어렵다.
또한 **'전입신고'가 쉽지 않을 수 있다.**

'근생' 집이라고 하더라도 세입자가 **전입신고와 확정일자**를 받게 되면 '주택임대차보호법'에 근거해 보호를 받을 수는 있다.
사실상 주택이 아닌 불법건축물이기는 하지만, 임차인 보호를 위한 일종의 예외로 대항력은 인정을 해주는 것이다.
다만 **전입신고 자체가 쉽지 않을 수 있다.**
이런 주거용 근생' 집들에 **'전입신고 불가함'이라는 조건**이 붙는

경우가 많은데, 보통 집주인이 전입신고를 반대하기 때문인 케이스가 대부분이다.
집주인 입장에서는 전입신고를 하게 되면 용도변경해서 쓰던 것을 들키게 되기 때문에, 골치가 아파지는 것이다.

핵심 포인트 **근생 집 전입신고를 집주인이 반대하는 이유**

세입자가 전입신고를 하게 되면 해당 건물이 관할 지자체에 '주거용'으로 등록된다.
그렇게 될 경우 집주인은,

- 해당 건물을 원래 용도에 맞게 원상복구 해야한다
- 시세의 10%에 해당하는 이행강 제금을 벌금으로 내야한다
- 보통 절세(라고 쓰고 탈세라고 읽는..)를 위한 이유로 근생건물을 보유하고 있다가, 세금을 부과받게 된다. 따라서 전입신고를 반대할 수 밖에 없는 것이다.

② 안 들키니 괜찮다며 계약하자는 말을 듣는다면

애초에 계약을 할 때 전입신고가 되는지 여부를 물어보고 계약 여부를 결정하는 것이 좋다.
가끔 근생 건물에 대하여 "전입신고를 하지 않는 대신 월세를 싸게 해주겠다" 등의 **'딜'**이 들어오는 경우가 있다.
이런 경우, 일단 **불법건축물인 것을 알면서 계약을 진행한 것**도 문제가 될 수 있을 뿐만 아니라 **법적으로 '구멍'이 있는 곳에서 살면서 혹시라도 발생할 수 있는 문제들**에 대해서 항상 불안요소를 갖고 살아야 할 수도 있기 때문에, 가격이 아무리 솔깃하더라도, 이왕이면 **'법적으로 깔끔한'** 집을 선택하는 것이 낫다.

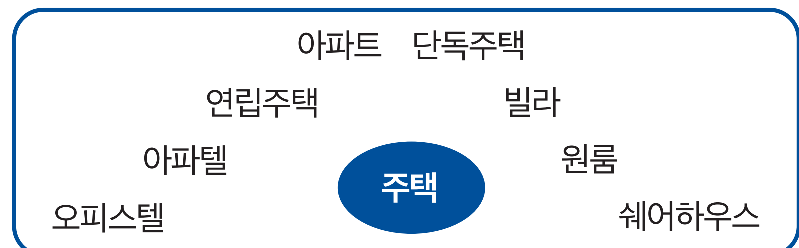


01 **근생주택을 계약하고자 한다면 보증금을 최대한 줄여보자.** 또한 다음 세입자도 대출 없이 들어와야 한다는 점을 기억하자.
특약에 "서류상 근린생활시설로서 임차인은 주거용으로 거주함을 확인하고 계약한다" 라고 적어달라고 하는 것도 방법이다. 그 이유는, 추후 문제가 생길 경우 임대인이 '본인은 근생으로 계약했는데, 임차인이 무단으로 주거용으로 쓰고있다'고 우길 가능성을 차단하기 위해서이다.

가끔 지하철을 타고 가다보면 '청o리 해o턴 플레이스 - 최고의 아파텔 투자!' 같은 분양 홍보 문구를 볼 수 있다
아파트는 알겠고, 오피스텔도 대충 알겠는데..... '아파텔'은 뭘까?
이 물음에 정확하게 답하기 위해서는 생각보다 세상에서 **'집'을 부르는 이름이 다양하다**는 사실을 알아야 한다.

3 주택의 종류

주택의 종류는 생각보다 굉장히 다양하다.
빌라, 오피스텔, 원룸, 단독주택, 셰어하우스... 등 그동안 들어보았던 부동산 이름들(?) 모두 주택이 될 수 있다.
이런 것들까지 다 세세하게 알아야하나 싶을 수 있지만, **내가 계약하는 주택의 종류에 따라 주의하거나 신경써야 하는 것들**이 달라지기 때문에, 대강이라도 알아놓는 것이 좋다.



▲ '집'이라 부르고 건축물상으로는 '주택'에 해당하는 다양한 집의 형태들

1 주택의 뜻

참고로 주택은 쉽게 말하면 **주거용으로 지은 건물**, 즉 '장기간 독립된 주거 생활을 할 수 있는 건축물'을 의미한다.
그러면 **'주택=집인가?'** 에 대해서는 **엄밀히 말하면 둘은 같은 개념**은 아니며 세상의 '집' 중에는 **'주택이 아닌 집'** 들도 있고, 이런 집은 약간 **조심해야 하는 대상**이다

자취를 하며 계약하는 집은 보통 '주택법'에서 정한 **〈단독주택〉,**

그리고 〈**공동주택**〉의 두 가지 그룹에 속하게 된다.

주택법

[시행 2022. 8. 4.] [법률 제18834호, 2022. 2. 3., 일부 개정]

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "주택"이란 세대[世帶]의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, **단독주택과 공동주택**으로 구분한다.

▲ 〈마이리틀텔레비전〉 '집 구하기 노하우' 방영분 캡쳐

2 '단독주택' 의 3가지 유형

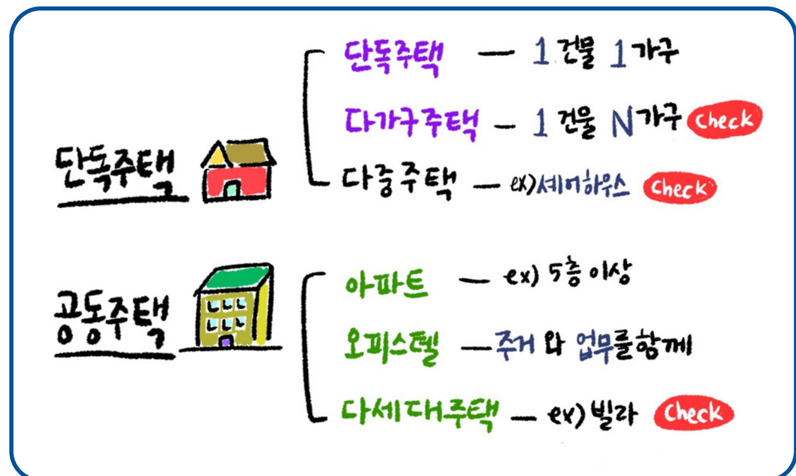
첫 번째 그룹, 〈**단독주택**〉은 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 의미하는데, 가장 큰 특징은 그 건물에 **'하나의 소유권'**만 해당되어있다는 것이다.

주인이 1명이라는 뜻은 아니고, **법적인 권리가 한덩어리뿐**이라고 이해하면 된다.

핵심 포인트 ' 단독주택 ' 이란

〈주택법 제2조2〉 "단독주택"이란 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.

단독주택 그룹에는 **3가지 세부 유형**이 있는데, 바로 **'단독주택**(그룹명과 이름이 같다)', **'다중주택', '다가구주택'**이다. 이 중에 **다중주택과 다가구주택을 계약할 때는 조금 더 주의를 기울여야 한다.**



▲ 주택의 종류 개념도

① 단독주택

건물 하나에 딱, 1세대만 살고 있는 집.

보다 정확하게는 '독립된 주거생활이 가능한 1가구(세대)가 사는 주택'을 의미한다.

'한 지붕 한 가족'을 생각하면 이해가 쉽다.

② 다중주택 Check

화장실을 공동으로 사용하는 '셰어하우스'나 '하숙집'(을 연상하면 된다).

특이점은, 개별로 부엌을 설치할 수 없다는 것이다.

보다 정확한 뜻은 '학생 또는 직장인 등 여러사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로, 독립된 주거형태가 아닌 주택'을 의미하는데, 방은 여러개일 수 있지만 방**마다 별도의 취사시설(부엌)을 만드는 것이 금지되어있다**는 점이 특징이다 (단, 공동부엌은 가능하다.)

다중주택은 조금 더 주의해서 봐야하는데,

만약 멀쩡한 원룸처럼 생겼는데 법적으로는 '다중주택'이라고 되어있고 별도의 부엌이 있다면 불법 개조에 해당할 가능성이 높으니 주의해야한다.

[관련기사]
https://www.thescoop.co.kr/news/articleView.html?idxno=42189

③ 다가구주택Check

'한 건물에 여러 가구가 살고있는 주택'을 생각하면 되는데, 단 '소유권이 1덩어리'여야 한다.

1건물안에 여러 세대가 거주 가능하며, 세대별로 독립생활이 가능하다(즉, 주방과 화장실을 따로 설치할 수가 있다).

핵심 포인트 **소유권이 한덩어리(?) (= 가구별로 개인소유는 불가능하다는 뜻)**

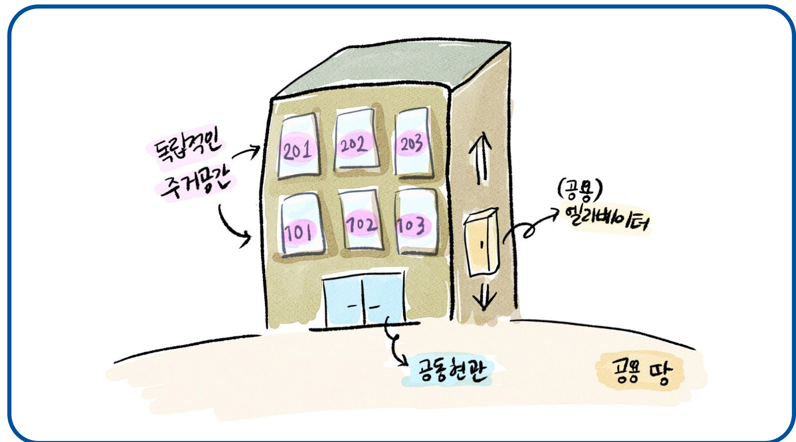
수능 언어영역에 나오는 유명한 지문 중에 **'사랑방 손님과 어머니'**라는 작품이 있다.(주인공의 어머니가 손님에게 방 한 칸을 세를 내어 주고 살며 일어나는 일에 대한 이야기이다)
이 때 **'어머니'가 주인집(임대인)**이고, 어머니 집에 '사랑방'이 여러채라 **사랑방1, 사랑방2, 사랑방3...을 손님1, 손님2, 손님3... 등**에게 월세나 전세를 받고 살게 해준다고 치자.
이 때 만약 '어머니'의 집이 **다가구주택**이라면, 그 집의 소유권은 1덩어리로 모두 '어머니'에게 속하는 것이기때문에 사랑방을 따로 분리해서 매매(분양)를 하거나 하는 것은 불가능하며, 사랑방에 사는 손님들은 모두 **'어머니' 한 임대인과 계약을 맺게 되는 것**이다.

다가구주택을 계약할 때는 '선순위 세입자'를 잘 따져보아야 한다.

위의 '사랑방 손님과 어머니' 사례에서, 만약에 어머니의 집이 사업실패로 경매에 넘어가게 되면, '손님1', '손님2', '손님3'의 보증금의 안전은 〈**누가 선순위인가**〉에 따라 보장받게 된다.
예를들어 '손님3'이 가장 나중에 계약을 한 세입자라면, 운이 안좋을 경우 경매대금 중 남은것이 없어 보증금을 되돌려받지 못할 수도 있는 것이다.
이는 다가구주택의 특성상 **건물에 여러 세대가 살 수 있지만, 소유권은 하나에 해당한다는 점** 때문에 발생할 수 있는 일이다.

3 '공동주택' 의 3가지 유형

두번째 그룹, 〈**공동주택**〉은 한 건물 안에 벽, 복도, 계단, 엘리베이터 등 공동으로 사용하는 공간이 있으면서, 여러 세대가 각각 독립적인 주거생활을 할 수 있는 주택을 의미한다.
보통 생각하는 **아파트, 빌라** 등이 해당하고, **오피스텔** 역시 엄밀하게는 준주택이지만 공동주택 비슷하다고 볼수도 있다.



▲ 공동주택의 개념

'단독주택'과 '공동주택'의 큰 차이점은 해당 건물에 하나의 소유권만 있는지, 아니면 **세대별로 별도의 소유권과 등기가 가능한지 여부**이다. (즉, 소유주가 여러명일 수 있는가 하는 점이다)

① 아파트

아파트는 간단하다. '보통 생각하는 그 아파트'를 생각하면 된다.
법적으로 아파트는 층수가 5층 이상인 건물에 해당한다고 되어있다(예외적으로는 5층 이하여도 아파트일 수는 있다).

② 오피스텔Check

주거와 업무를 함께 할 수 있도록 만들어진 주택인데, '주거용 오피스텔'이어야 집처럼 쓸 수 있다.
아파트와의 차이는 건물 면적이 (여러 법적인 기준때문에) 아파트에 비해 좁다는 점, 오피스텔은 주택법이 아닌 건축법 적용을 받는다는 점 등인데, 사실 자취하는 입장에서 중요한 건 따로 있다.

핵심 포인트 **아파트, 빌라 vs 오피스텔 선택시 생각해볼 점**

빌라, 아파트 및 오피스텔을 두고 어느 집에서 살 것인지 선택을 할때에는 오피스텔의 경우 부동산수수료가 더 높게 적용되고 (오피스텔은 0.9%로 상대적으로 높은 요율이 적용된다), 같은 평수여도 아파트나 빌라같은 건물에 비해서 오피스텔이 더 좁을 수 있다는 점, 그리고 오피스텔이 관리비가 많이 나올 수 있다는 점 등을 염두에 둬야 한다..

③ 다세대주택 Check

보통 '빌라'를 다세대 주택이라고 하고, 4층 이하의 건물을 의미한다.

세대별로 소유와 등기가 가능하고 비슷한 건물로는 '연립주택'이 있다. (연립주택도 공동주택의 한 유형에 해당하지만, 둘의 차이는 면적기준이나 주차장 같은 건물구조에 해당하고 굳이 몰라도 된다)

핵심 포인트 **다가구주택 vs 다세대주택 어떻게 구분할까?**

보통 다가구주택과 다세대주택을 많이 헷갈리는데, **다가구주택 = 단독주택**
다세대주택 = 공동주택 이라는 점을 기억하도록 하자. (세대가 여럿 살 수 있는 것이 공동주택이다)

4 그래서.. '아파텔' 이란

처음 시작할 때 질문이었던, '아파텔'은 뭘까? 로 돌아가보자면, 결론적으로 아파텔은 **아파트스러운 느낌을 한 스푼 첨가한 '오피스텔'**이라고 보면 된다.

건축허가는 **주거용오피스텔**로 받은 채 여차저차한 기준을 적용받아서 기존의 원룸형 오피스텔보다 큰 **2룸, 3룸까지 가능하도록 만든 오피스텔**을 아파텔이라고 부르는 것이다.

이처럼 '집의 이름'을 가지고 장난(?)을 쳐놓는 경우도 있지만 기본적으로 **법적으로 정해놓은 주택의 종류들을 명확히 알고 있으면,** 헷갈리지 않을 수 있다.

06





계약서까지 쓰고 나면, 이제 정말로 나의 자취집 라이프가 펼쳐지기 일보직전이다. 다만 계약서를 쓰고 나서 꼭 해야하는 '후속작업'들이 몇 가지가 있다.여기에는 새로운 자취집으로 이사를 가는 것까지가 포함된다.

후속작업 및 이사 가기

1

이사 방법 선택

이사업체 계약

계약서를 쓰고 나면 계약일로부터 잔금일(=이삿날)까지 어느정도 시간적 여유가 있다. 이 동안 이사준비를 잘 해놓으면 좋은데, 어떤 준비들을 해야하는지 알아보자.

아주 간단한 원룸이사의 경우 가족+친구를 총동원해서 짐을 옮길수도 있지만, 자취를 하며 어느정도 연차가 쌓이고 짐이 늘어나다보면 전문 업체의 도움이 필요하게 된다.

때문에 이사를 결심하고 나서 보통 **이사 전문 업체(이삿짐센터)를 한 군데 골라 이사 계약**을 하게 될 것이다.

이사는 〈포장이사〉 와 〈일반이사〉 두 가지가 있는데, 둘의 차이는 **'포장이사는 덜힘들고 비싸고, 일반이사는 덜 비싸고 아주 힘들다'**는 것이다.

〈이사방법 선택하기〉

진행단계	포장이사	일반이사
이삿짐싸기(포장)	업체 담당 (*포장, 짐정리 일부만 내가 직접 해야함)	내가 직접
이사할 집까지 이동(운송)		업체 담당
짐 내려서 집까지 이동(운반)		내가 직접
짐 정리		내가 직접
가격	$$$(비쌈)	업체 담당

▲ 포장이사 vs 일반이사 비교(돈을 아껴서라도 포장이사를 추천한다)

1 이사의 과정

이사는 **짐싸기** ⇨ **이사할 집까지 운송** ⇨ **짐 내려서 집으로 운반** ⇨ **짐 다 풀고 정리**의 과정을 거치게 된다.

포장이사는 **이 전과정을 업체에서** 해주는 것이고, 일반이사는 '운송'만 해주는 것이다.

즉, 내가 짐을 싸고 준비를 해놓으면, 업체에서 용달차가 짐을 싣고 이사할 집까지 갖다주는 것 까지만 해주는 것을 의미한다.

주요앱링크
위매치다이사 〈da24.wematch.com〉
짐카 〈zimcar.kr〉
짐싸 〈zimssa.kr〉

포장이사가 상대적으로 더 비싸지만, 훨씬 편리하다는 장점은 있다. 요즘에는 이사업체를 고르기 위해 견적을 받고, 계약하는 전 과정을 온라인이나 어플로 할 수 있다. **(주요 앱 : 위매치다이사, 짐카, 짐싸 등)**
이 중에서 비교해보고 나에게 맞는 곳을 선택하면 된다.

핵심 포인트 **이삿짐센터 커뮤니케이션 꿀팁**

이사 견적을 낼 때는 **요청사항은 정확하게, 전달은 간단하게** 하는 것이 좋다. 수많은 고객을 상대하는 업체와 커뮤니케이션을 하다보면, 나중에 내가 생각한 것과 차이나는 부분이 반드시 있기 마련이다.
때문에 불필요한 스트레스를 줄이려면, 실제로 업체와 통화를 하거나 연락을 할 때 **'가장 중요한 것(예를들어서 화장대가 골동품이니 흠집이 나지 않게 해달라)' 위주**로 몇 가지만 확실히 말하는 것이 낫다.

2

이삿날 전까지 해야 하는 것들, 〈체크리스트〉

이사업체를 계약하고 나서 이사 디데이 D-7일부터 D-1일까지 준비하면 좋은 것에 대해서 알아보자.

핵심 포인트 **이사 D-14일쯤 하면 좋은 것**

❶ **집 대청소, 물건 정리하기**
❷ **버려야 할 물건** 구분해놓기
❸ **'대형폐기물 스티커'** 미리 발급받기

포장이사를 한다면 짐을 미리 싸 놓을 필요는 없다.
하지만 이사업체에서는 **어떤 물건을 버려야 할 지** 판단할 권한(?)이 없기때문에, 원칙적으로 집에 있는 모든 물건을 패키징한다고 보면 된다. 때문에 앞으로 버려야 할 물건까지 이삿짐에 섞이지 않도록 미리 집정리를 하면서 〈**물건을 버리는 과정**〉이 필요하다. 또한 버려야 할 물건중에 '대형폐기물'이 있다면 미리 **폐기물 처리 신고**를 하고 **스티커**를 발급받아서 부착 후에 버려야 한다. 피아노, 책상 등 큰 가구는 혼자서 옮길 수가 없어 이사 당일에 이사업체에 요청해서 버리게

되는데, 이사 당일에 이 모든것을 하려면 정신이 없으므로 미리 해놓는것이 편리하다.

✔CHECK POINT

□ **대형폐기물이란 :** 가구, 가전제품, 사무용기자재 및 냉.난방기 등 부피가 큰 쓰레기로, 버릴 때 수수료(스티커)를 내고 버려야 하는 물건들

- **가전제품류 :** TV, 냉장고, 에어컨 등
- **가구류:** 장롱, 쇼파, 침대 등
- **생활용품류:** 가방, 화분, 이불 등
- **유아용품류:** 유모차, 놀이매트, 카시트 등
- **기타:** 파티션, 화환, 페소화기 등

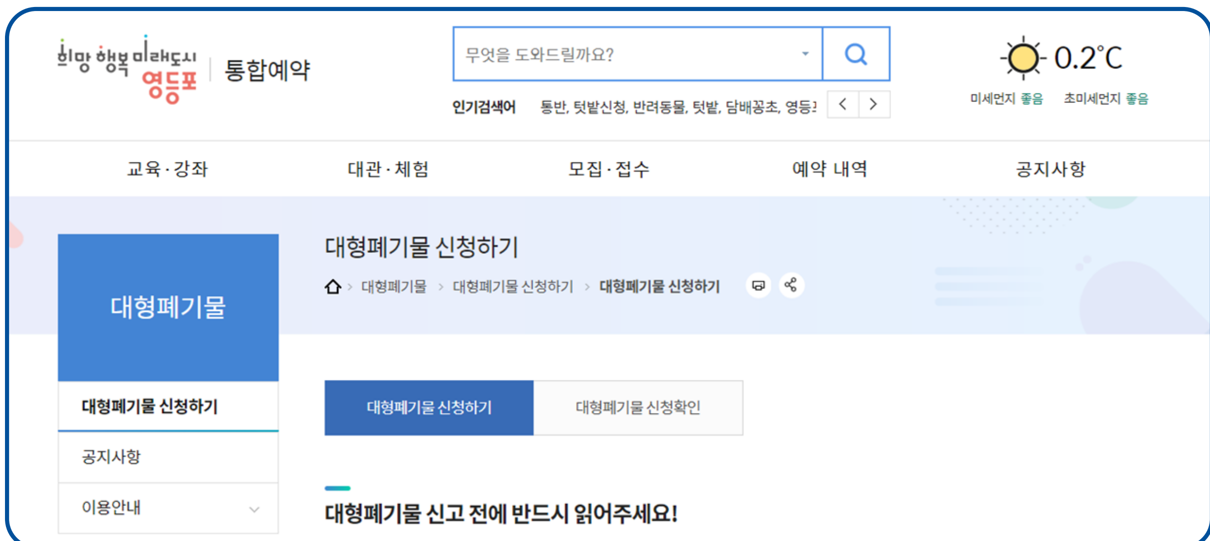
□ 대형폐기물 처리 절차(온라인/오프라인 방법 2가지)

대형폐기물을 버릴 땐 **신청접수** ⇨ **수수료 결제** ⇨ **스티커 발급 및 부착** ⇨ **버리기**의 절차를 거친다.

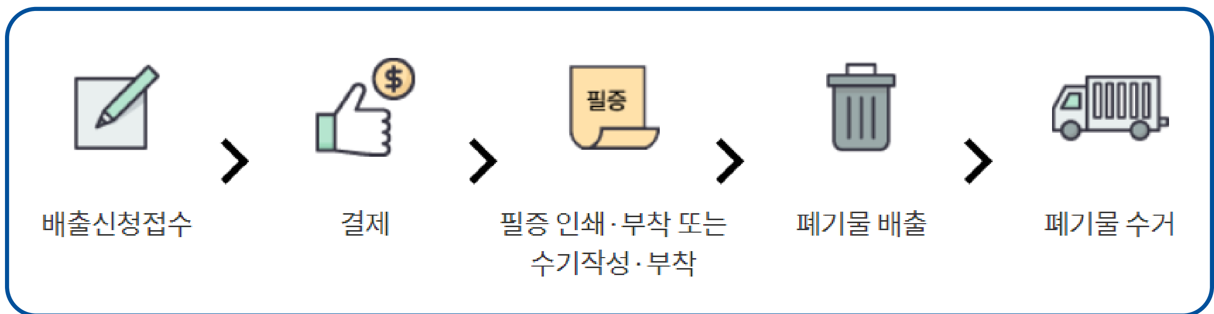
폐기물 신청은 예전엔 동사무소(주민센터)를 방문해서 처리해야 했지만 세상이 좋아져서 이제는 **온라인으로도 가능**하다.

영등포구의 대형폐기물 신청페이지
www.ydp.go.kr

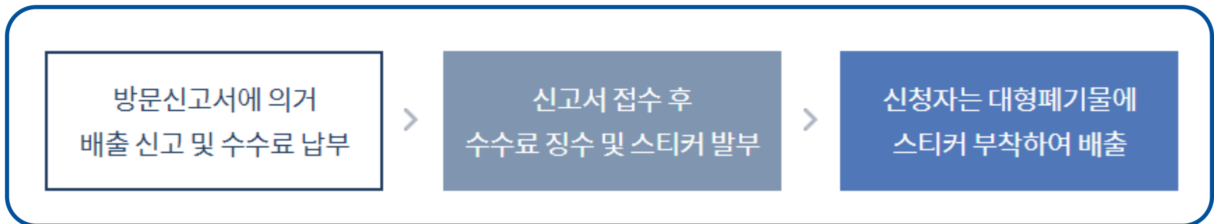
온라인 신청은 각 구청이나 주민센터를 통해서 하면 된다. 아래는 **영등포구의 대형폐기물 신청페이지**에 들어간 화면이다.



▲ 대형폐기물 신고 처리절차 안내화면(예)



▲ 대형폐기물 수거 인터넷 신청 화면



▲ 대형폐기물 수거 인터넷 신청 화면

현직 공인중개사 TIP

<이사할 때 박스포장 꿀팁>

01 박스 포장 시 용도별, 중요도별로 색상이 다른 박스를 구비한다.

02 파손이 우려되는 박스는 별도로 마킹을 해 놓는다.

03 색깔, 별도 마킹된 박스는 이삿짐센터 사장님에게 별도로 주의를 부탁드리기에 호율적인 방법이다.

핵심 포인트 **이사 D-3일쯤 하면 좋은 것**

❶ 이사업체와 일정 재확인
❷ 정기배송,중요한 서류,택배 등 받을 것 확인 (필요시 주소변경)
❸ 공과금 미납금 처리 / 자동이체 해지 / 명의변경 방법 등 미리 확인

이사가 며칠 남지 않은 시점이 되면 이사업체에 연락해 일정을 최종적으로 확인해보는 것이 좋다.
그리고 내가 배송받던 물품들, 중요한 서류나 택배가 올 일이 없는지 등을 확인해 놓는 것이 좋은데, 만약 **이사 당일에 받아야 하는 택배가 있다면 새로운 주소지로 미리 변경**해 놓는 것을

잊지 말자.
참고로 전기요금, 상하수도, 도시가스 등의 **공과금은 이사 전이 아닌 '이사하는 날' 정산**하는 것이 원칙이다. 다만 **가끔 납부 방법이 헷갈리기 때문에, 미리 납부 방법을 숙지**해놓는 것도 도움이 된다. 만약 공과금을 자동납부 하고 있었다면, **자동이체도 미리 해지**해야 한다. **밀린요금 납부**도 하면 마음이 한결 홀가분해질 것이다.
공과금 납부시 어플을 이용하면 편리하다. 특히 **서울시**는 전자납부번호, 상하수도고객번호 등으로 편리하게 공과금을 납부할 수 있는 STAX 앱을 운영하고 있으니 참고해보자.

▲ 공과금 납부 - 서울시 STAX 어플

핵심 포인트 **이사 D-1일쯤 하면 좋은 것**

1. 귀중품 등 중요물건 따로 챙기기
2. 이사 당일 필요한 개인물품 챙기기
3. 밥 대책 (간식, 간단한 식사)
4. 이동수단 대책 마련하기
5. 현금 준비
6. 쓰레기봉투 준비
7. 폐기물처리 스티커 붙여놓기
8. 버릴 물건 확실히 구분 - 다시 한번 체크

이사 당일이 되면 굉장히 정신이 없다. 때문에 중요한 물건이 그 와중에 섞이지 않도록, **귀중품과 중요 서류**는 따로 챙겨놓자. 또한 **이삿날 들고다닐 개인물품**도 미리 챙겨놓으면 좋다. 산처럼 쌓인 짐더미에서 필요한 물건을 찾아야 하는 상황이 발생하게 되면 난감하다.
참고로 이사를 완료하고 나서도 당일에 짐을 다 정리하지 못했을 가능성이 높기 때문에, **그 날 입고 잘 옷**이라던가 **충전기** 등을 눈에 잘 띄도록 구분해 놓는 것도 꿀팁이다.
또한 **'밥 대책'**과 **'이동수단 대책'**이 필요한데, 특히 이사 당일에 공과금을 정산하면서 전기, 가스, 수도를 끊게 될 수 있기 때문에 밥 대책이 꼭(?) 필요하다. **간식거리, 간편한 식사** 방법을 생각해보고, 마실물/음료수 등도 미리 준비해 놓도록 하자. **이사할 집까지 이동**하는 방법(자가용, 지하철, 버스 등)도 머릿속으로 한 번 그려보면 좋은데, 이삿짐센터 차량을 타고 함께 이동을 하게 되면 혹시라도 사고가 나거나 할 경우 일이 복잡해지기 때문에 별도로 이동하는 것이 편리하다.

이사 D-day에 쓸 현금을 어느정도 준비하도록 하자.
수고비, 설치비, 부동산수수료 등을 지불해야 할 때 보통 현금으로 하게 되기 때문이다. 대부분은 계좌이체를 하겠지만, 여튼 **통장에 충분한 돈이 있는지 미리 체크**해두는 것이 필요하다.

버려야 할 물건들도 미리 구분해놓는다. 특히, 이삿짐을 옮기면서 나올 쓰**레기들을 버릴만한 큰 종량제 봉투**를 준비해놓는 것도 꿀팁이다. 이삿날 버려야 할 큰 물건들은 **미리 준비한 폐기물 배출 스티커**를 붙여 구분해놓고, 짐을 옮길 때 업체에 밖으로 내달라고 하면 된다.

핵심 포인트 **이사 D-day에 할 일**

❶ 공과금 납부
❷ 부동산 방문 및 잔금 처리
❸ **전입신고, 확정일자 받기**
❹ 우편물 주소 변경하기

수도/전기/가스 등 공과금은 **이사 당일에 그때까지 쓴 요금을 정산 납부**해야 한다.
각 업체에 전화해서 간단히 처리를 할 수 있지만, 문제는 고객센터가 전화를 너무나도 안받는 경우가 있다는 것이다. 때문에 어플을 이용하거나, 사전에 정산 방법을 미리 숙지해놓으면 도움이 된다.

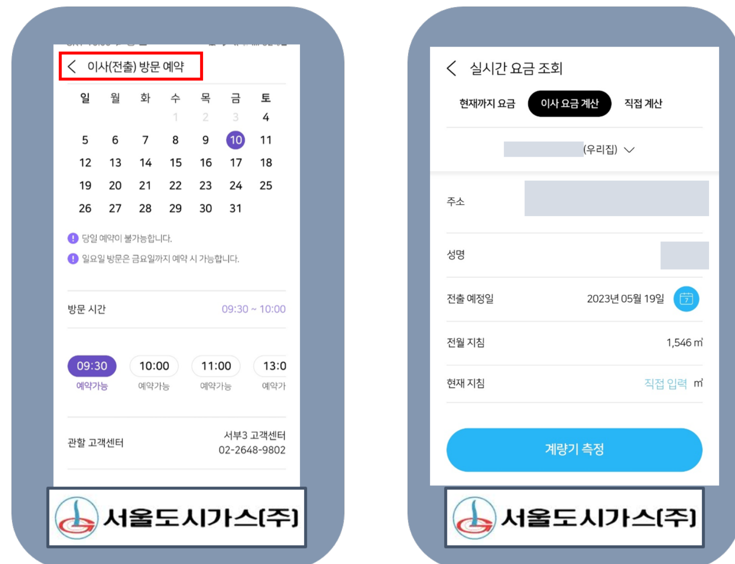
✔CHECK POINT

공과금 납부 방법

- ☐ **수도요금** 고지서에 표기된 관할 상수도 사업본부 전화
- ☐ **전기요금** 한국전력공사(핸드폰은 지역번호+123), 또는 한전 앱(한전:ON) 이용
- ☐ **가스요금** 내 집에 해당하는 가스업체에 전화 or 앱으로 전출예약

전기요금은 이사 당일에 정산하는 것이 원칙이며, 한전 고객센터(지역번호+123), 또는 한전 앱을 이용해 이사 정산요금을 확인할 수 있다.
가스업체는 지역마다 다르기 때문에, 살던 집에 해당하는 업체마다의 방법을 통해 정산을 해야한다.
예를들어 **(주)서울도시가스**에서는 **'가스앱'**이라는 앱을 제공하는데,

앱에서 **이사 당일 전출예약**과 **이사요금 정산** 등을 할 수 있다.



▲ 가스 전출 예약 및 이사요금 계산(feat, 서울도시가스)



▲ 전기 이사요금 계산(feat, 한전:ON 어플)

주거지 이전 서비스 신청페이지
https://service.epost.go.kr/front.RetrieveAddressMoveInfo.postal

전입신고를 하고 나면 우편물 수령지도 변경하는 것이 편리하다. 우체국의 **'주거이전 우편물 전송서비스'**를 이용하면 된다.

3

잔금 치루고 이사하기

잔금일에는 잔금을 치루는 것과 동시에, '이사'를 병행해야 하는데, 덕분에 365일 중 가장 정신없는 하루를 맛볼 수 있다. 돈 처리 하랴, 이사 들고나는 상황 관리하랴, 생각보다 꽤 긴박하게 흘러가기 때문에 미리 어떤 일이 벌어지는지 알아두는 것이 좋다. (물론 모든 상황이 똑같이 적용되는 것은 아니고, 예외가 있을 수 있지만 사회 통념적으로 비슷한 절차를 밟는다고 보면 된다) 그럼 잔금일에 어떤 일이 벌어지게 되는지 따라가보자.

핵심 포인트 **잔금일에 일어나는 일들**

❶ 이사 나가는 집'에서 짐을 뺀다.
❷ 짐을 빼면서 보증금을 돌려받는다.
❸ 살던 집의 키를 건네준다. 이 때, 주인이 와서 집을 확인함.
(2와 3은 동시에 일어날 수 있고, 3이 먼저 끝난 후 2가 될 수도 있음)
❹ 이사하는 집으로 이동한다
❺ 이사하는 집 잔금을 치룬다. (이 때, 등기부등본을 재확인하면 좋다)
❻ 잔금과 함께 부동산중개수수료를 지불한다.
❼ 이사하는 집 키(or 비밀번호)를 건네받는다.
❽ 전입신고를 하고, 확정일자를 받는다. (온라인 혹은 주민센터 방문)

1 이사 나가는 집에서 짐을 뺀다

이사의 시작은 내가 살던 집에서 **짐을 빼는 것부터 시작**된다. 이 타이밍을 맞추는 것이 쉽지는 않은데, 때문에 이삿짐센터에 **이사 예약**을 할 때는 **아침 일찍**으로 잡는 것이 좋다.
이삿짐센터 예약은 보통 한달 전부터 미리하기도 하는데 사람에 따라 **'이사하기 좋은 날(금요일, 손없는날 등)'**에 이사 수요가 많기 때문에, 최소한 한달 정도 전부터 이사업체에 견적을 받고, 예약을 완료해두는 것이 나중에 마음이 급해지지 않는다. 마음이 쪼들려지면 실수가 발생하기 쉽기 때문에 여유롭게 준비하도록 하자.
참고로 이사계약에는 크게 2가지 **'포장이사'와 '일반이사'** 가 있는데, 편리성때문에 **포장이사를 많이 하는 추세**다.
'포장이사'를 한다면, 내가 짐을 미리 싸는 것은 아니고

이삿짐센터의 베테랑 직원분들이 짐 패키징부터 이동까지 책임져주는 것을 의미한다.
단, '버리는 물건'과 '놔두는 물건'을 구분하지 않고 짐을 싸게 되기 때문에 **이삿날 이전에 버려야 할 물건들**은 내가 판단해서 최대한 버려 놓는 것이 도움이 된다.

2 짐을 빼면서 보증금을 돌려받는다

살던 집에서 짐을 다 빼고 나면, 집주인이 이상유무를 확인 후에 **묶여있던 보증금을 이체**받게 된다. (2번의 과정은 3번과 동시에, 혹은 3번 먼저 이뤄지고 나서 진행될 수도 있다.)
집주인으로부터 보증금을 계좌이체 받고 나면 혹시 잘못된 점은 없는지 정신없는 와중이지만 침착하게 확인해보자.
참고로 〈표준계약서〉상 조항을 예로 본다면, **부동산 임대차계약이 끝나고, 임차인이 '집을 건네주는 것'**과 동시에 **임대인이 보증금을 반환해야 할 의무가 있다(1항).**

주택임대차 표준계약서 제11조(임대보증금의 반환)

① 임차인이 임대사업자에게 예치한 **임대보증금**은 이 계약이 끝나거나 해제 또는 해지되어 임차인이 임대사업자에게 **주택을 명도明渡함과 동시에 반환**한다.

② 제1항에 따라 반환할 경우 임대사업자는 **주택 및 내부 일체에 대한 점검**을 실시한 후 임차인이 임대사업자에게 내야 할 **임대료, 관리비 등 모든 납부금액과** … (중략) … 임차인의 채무를 **임대보증금에서 우선 공제**하고 그 잔액을 반환한다.

③ 임차인은 위 주택을 임대 사업자에게 명도 할 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료 (납부시효가끝나지 않은 것을 말한다) 지급 영수증을 임대사업자에게 제시 또는 예치해야 한다.

▲ 표준계약서상 임대보증금 반환 관련 조항

반면, **임대료나 관리비가 밀린 경우 보증금에서 이를 제외하고 돌려줄 수 있다는 점도 명시**되어 있기 때문에 권리는 챙기고, 의무는 혹시 누락되지 않도록 하는 것이 필요하다.

3 살던 집의 키를 건네준다

이 때, 집주인이 와서 집의 이상유무를 확인할 수 있음.
내가 살던 집의 짐을 다 빼고 나면, 집주인이나 부동산에서 사람이 나와 집의 이상유무를 확인한다. 벽지/장판등이 크게 훼손되지는 않았는지, 옵션으로 있던 것 중 없어진 물건은없는지, 입주 시에 약속했던 것(특약에 있는 것들) 중 안지켜진 부분이 있는지 등을 살피는 과정이라고 보면 된다.
사람마다 스타일은 다르겠지만, 크게 눈에 띄는 하자가 없다면 **보통 한번 쓱-하고 보는 정도**이다. (하지만, 사람에 따라서는 이 때 꼬투리와 함께 실랑이가 벌어질 수도 있다. 스트레스를 피하기 위해 가능하면 **이삿날 전에 혹시라도 내가 인지하지 못한 하자가 있는지 확인**해보자).
집을 확인하고 이상이 없다면, 내가 쓰던 키를 집주인에게 건네주게 된다. (현대사회에서는 비밀번호를 알려주는 것으로 바뀌었다)

4 이사하는 집으로 이동한다

살던 집의 집주인으로부터 보증금을 돌려받았다면, 이 보증금을 더해 새로 '이사가는 집'의 잔금을 치루러 갈 차례다.
위의 1~3번 과정이 이루어지는 동안 이삿짐센터의 직원들이 짐을 다 빼서 이미 이사가는 집으로 이동하고 있을 것이고, 나도 뒤따라가서 이사가는 집을 계약했던 부동산으로 이동하게 된다.

5 이사하는 집의 잔금을 치룬다(with 등기부등본 재확인)

이사하는 집으로 가기 전, 집을 계약했던 부동산을 방문해서 **'잔금 절차'**를 밟게 된다.
이 때 **'등기부등본'을 다시 확인하는 것이 좋은데,** 등기부등본은

권리관계 변화에 따라 시시각각 변할 수 있는 것이기 때문에, **이삿날 당일을 기준으로 다시 한 번 확인**을 해야 하는 것이다. 원래는 부동산에서 알아서 잔금 당일에도 등기부등본을 확인시켜줘야 하지만, 정신이 없다 보면 빠트리기도 쉬운 부분이기 때문에 미리 새로 떼어달라고 요청을 넣어놓는 것도 좋다. **등기부등본을 확인해야 하는 이유는 계약 당일~이사일(잔금일) 사이에 혹시나 생겼을 변동상황을 체크하려는 것**이다. 만약에 계약을 할 당시에 **특약으로 약속되었던 내용들**이 있다면, (대출이 있었지만 말소하기로 했다던가, 집주인이 새로운 담보대출을 받지 않기로 했다던가 등) 제대로 지켜졌는지 **새롭게 발급한 등기부등본을 통해 확인**해보는 것이 좋다.

부동산 중개수수료 관련 상세한 내용은 p89~ p102 내용을 참고해보자.

6 잔금과 함께 부동산중개수수료를 지불한다.

미리 확인할 것 - 중개수수료, 이체한도 등

잔금을 치룰 때 평소에 잘 오고가지 않는 큰 돈을 거래하는 것이기 때문에 이체한도가 막히는 경우가 있다. 이체한도는 잔금일 전에 은행앱에서 미리 늘려놓는 것이 좋다.

잔금날 부동산중개수수료도 함께이 지불하게 된다. 혹시 돈이 모자라지 않는지 미리 확인을 해두는 것도 좋은 방법이다. 중개수수료는 얼마로 할 지 **당일에 얘기하는 것보다는 미리 한 번 전화라도 해서 물어놓는 것**이 좋은데 이 때 너무 과하다 싶으면 조정을 해볼 여지라도 있을 수 있지만, 잔금 당일에는 솔직히 쉽지 않기 때문이다. 참고로 잔금을 지불하고 나서, 가급적이면 대금 지급에 대한 내용을 **영수증**으로 받아두도록 하자. 계좌이체를 하는 경우 **내역이 남기 때문**에 필수적인 것은 아니다. (다만, 계좌이체를 할때 보내는 사람 이름에 내 이름이 제대로 들어갔는지 확인하고, '508호 잔금' 등으로 명시해서 보내는 것이 좋다)

NO : 발행일 2021년 03월 22일

영 수 증

귀하

(₩ 119,000,000)

一金 일억일천구백만 원정

부동산의 표시 :

상기 금액을 위 표시 부동산에 대한 전세잔금조(계좌송금함)

(으)로 정히 영수하고 이에 본 영수증을 발행합니다.

발행인 주소 :

성명 :

▲ 부동산 전세계약 잔금 지급의 실제 영수증

7 이사하는 집의 키를 건네받는다.(or 비밀번호 전수)

키[Key]를 건네주고 받는다는 의미는 '열쇠'를 획득(?)하고 나서야 정말로 그 집에 들어가 살게된다는 상징적인 의미다.

예전에는 집집마다 열쇠를 이용했기 때문에 생긴 절차이고, 때문에 도어락을 많이 사용하는 현대사회(?)에서는 도어락 비밀번호를 알려주거나 비밀번호를 리셋하는 것을 의미한다고 보면 된다. 도구는 바뀌었지만, 그 상징적인 의미는 아직도 부동산 절차에서 중요한 부분이니 염두에 두도록 하자.

8 주민센터로 가서 '전입신고'를 한다. 동시에 '확정일자'를 받는다.

잔금을 지불하고 나면 그때부터 새로운 집이 'My Sweet Home'이 된 것 같고, 아침부터 정신없던 모든 상황들이 끝난 것 같은 기분이 든다. 하지만 **가장 중요한 부분**이 남았다.

잔금지급과 동시에 모든 거래절차가 완료되면, **계약서를 들고**

관할 주민센터로 달려가서 전입신고를 해야한다. '전입'은 말 그대로 집에 '들어간다'는 뜻이다.
즉, **내가 새 집에 왔다고 관할 시·군·구에 알려서, 나의 '주민등록상의 내용을 정정하는 것'**을 의미한다. 전입신고는 새로운 거주지로 이전한 날부터 14일 이내에 해야하는데, 법에는 14일이지만 임차인인 나로서는 **이사를 한 날 당장 해야하는 것**이니 염두에 두도록 하자. **(참고로 전입신고를하면 확정일자를 받을 수 있다. 두 가지는 동시에 한다고 보면 된다.)**



01 잔금치를 때 주의할 점

이사를 할 때, **새 집에 짐은 잔금을 먼저 지급하고 넣어야** 한다. (별도로 협의한 경우는 제외)

잔금 전에 짐을 넣을 경우 무단점유로 문제가 될 수도 있다.

02 참고로 최근 〈**전월세신고제**〉가 도입되어 계약일로부터 30일 이내에 전월세계약에 대한 신고를 해야한다. (보증금이 6천만원을 넘거나, 월세가 30만원을 넘는 계약에 해당)

즉, 계약일이 1월 1일이고 잔금일이 1월 20일이라면 전입신고를 하면서 전월세신고를 해도 되지만, 계약일이 1.1일이고 잔금이 2.28일이라면 전월세신고를 1.30일까지는 해야 하는 것이다.

특별편

이사 후에 꼭 해야하는 일

나의 권리 보호하기

〈임차인 보호 관련 개념 체크리스트〉

구분	알아야 하는 것
'임차인' 권리 보호받기	'전입신고'와 '확정일자'의 뜻
	전입신고 하는 방법
	확정일자 받는 방법
	주택임대차계약 신고제
보증금 지키기	'대항력' 이해하기
	대항력의 요건
	대항력의 효력 발생
보증금을 지키지 못할 위기에 처했을 때	우선변제권, 최우선변제권

임대차보호법
국민 주거생활의 안정을 보장하기 위해 임차인의 권리, 보호 대상인 임대차계약의 내용과 보호방법 등을 규정하고 있는 법률

① '임차인인 나의 권리를 보호하는 방법 **(전입신고와 확정일자)**

잔금일에 돈 처리를 하고, 이사까지 마무리되었다 싶으면 꼭 해야하는 것이 바로 〈**전입신고**〉와 〈**확정일자**〉 받기 이다.

'전입신고' 는 쉽게 말해 '내가 사는 곳이 바뀌었다'라고 관할청에 신고해서 새로 등록을 하는 것이다. 이사를 하는 날 관할 주민센터에 가서 하면 되는데, **이사일보다 더 미뤄서 하는게 좋지 않은 이유**는 전입신고를 **언제**하는가에 따라 **임차인 보호력**이 생기기 때문이다.

'확정일자' 는 내가 체결한 임대차계약에 대해 법원 명의로 **계약이 이루어진 날짜를 확인해준다**는 것이다. (법원 등기가 원칙이기는 하지만, 실제 절차는 **동네 주민센터**에서 이루어진다).

확정일자 역시 **임차인 보호**와 관련이 있어 중요하다.

전입신고, 확정일자, 대항력 등…
임차인 보호 개념 완벽 이해하기

① 전입신고 하는 방법
② 확정일자 받는 방법
③ 임대차계약 신고제
④ 대항력 이해하기
⑤ 우선변제권 이해하기

★그래서 중요한 것은?

② 전입신고 하는 방법

우선 전입신고 방법부터 알아보자.

핵심 포인트 **전입신고 절차**

1. 이사한 날부터 14일 내
2. 새로 이사한 거주지의읍/면/동 주민센터에 방문
3. 전입신고 신고서를 작성

전입신고를 하러 갈 때는 **신분증(주민등록증)과 계약서**를 들고가면 되는데, 전입신고를 하고 주소가 바뀌고 나면 주민등록증 주소부분에 스티커를 붙여 변경한다.
원칙적으로는 거주지를 옮긴 날부터 14일 내에 전입신고를 하지 않으면 과태료를 5만원 부과받게 되어있다. **(하지만 이사하는 날 당장 전입신고를 할 것이기 때문에 크게 의미는 없다)**
전입신고는 온라인으로도 할 수 있는데, 온라인 전입신고 방법은 옆에 링크를 참고해보자.

[온라인 전입신고 방법]
https://youtu.be/Dq9RqVGZEkU

주민센터에 가면 아래와 같이 생긴 양식을 작성해서 제출하면 된다. 특히, 다가구주택으로 전입을 하는 경우 등기부상의 호수를 정확히 적었는지 확인해보자.

■ 주민등록법 시행령 [별지 제15호의3서식] <개정 2022. 7. 11.>

[√] 전입 [ ] 재등록신고서(☐ 재외국민 ☐ 해외체류자)

※ 뒤쪽의 유의사항과 작성방법을 읽고 작성하기 바랍니다. (앞쪽)

접수 번호	신고일 년 월 일

전에 살던 곳	구분	[√] 세대 모두 이동 [ ] 세대주 포함 일부 이동 [ ] 세대주 미포함 일부 이동	
	세대주	성명 주민등록번호 내 이름(내가 세대주인 경우)	남은 세대의 세대주 성명 (연락처)
	주소 (행정상 관리주소)	(시・도) (시・군・구)	※ 시・도, 시・군・구까지만 작성 (상세 주소는 작성하지 않아도 됩니다.)
현재 사는 곳 (이사한 곳)	구분	[ ] 세대 구성 [ ] 다른 세대로 편입 [ ] 세대 합가(두 세대주가 하나의 세대 구성)	
	세대주	성명 내 이름(내가 세대주인 경우) (서명 또는 인)	연락처
	주소		주민등록번호
	다가구주택 명칭 다가구주택 > 등기부에 쓰인대로 동 호		※ 구분 등기가 되어 있지 않은 다가구주택인 경우 작성 (예: 무궁화빌라, 1동 1층 2호)

* 신고 대상자 (총 명)

전입자 (재등록자)	세대주와의 관계	성명	영주 국가 (지역, 재외국민만 해당)	체류 자격 (재외국민만 해당)	비 고
1	본인	김ㅇㅇ			
2					
3					
4					

전입자, 전 세대주 확인	※ 전입자가 아닌 사람이 신고하는 경우에만 작성합니다.	
	전입자(대표자)	성명 (서명 또는 인) 주민등록번호
	※ 세대주가 변경되는 경우, 미성년자를 전입신고 하는 경우에 작성합니다.	
	전(前) 세대주	성명 (서명 또는 인)
전입 사유 (※주된1가지)	[ ] 직업 (취업, 사업, 직장 이전 등) [ ] 가족 (가족과 함께 거주, 결혼, 분가 등) [ ] 주택 (주택 구입, 계약 만료, 집세, 재개발 등) [ ] 그 밖의 사유 ( )	[ ] 교육 (진학, 학업, 자녀 교육 등) [ ] 주거 환경 (교통, 문화・편의 시설 등) [ ] 자연 환경 (건강, 공해, 전원생활 등)

「주민등록법」 제6조제1항, 제16조제1항과 같은 법 시행령 제17조의5제1항 단서, 같은 조 제2항, 제23조제1항 및 제32조제1항에 따라 ([ ] 전입 [ ] 재등록) 신고를 합니다.

년 월 일

신고인	성명 (서명 또는 인)	주민등록번호
	연락처	재외국민(또는 해외체류자) 본인과의 관계

읍・면・동장 및 출장소장 귀하

첨부 서류	1. 재외국민임을 확인할 수 있는 서류(재외국민등록부 등본 또는 해외이주신고 확인서 사본) 2. 주민등록신고 대상자의 출입국에 관한 사실증명 자료(해외체류자 본인이 신고하는 경우에는 제외합니다)

210㎜×297㎜[백상지(150g/㎡)]

▲ 전입신고서 양식

② 확정일자 받는 방법

확정일자는 내가 임대차 계약을 했다는 것을 국가에 확인받고, **확인을 받은 날짜를 도장찍는 것**이라고 생각하면 된다.

단, 내가 한 계약이 좋은 계약인지 아닌지를 확인하는 것은 아니고, **'계약을 했다는 사실을 인지하는 것'**에 가깝다고 보면 된다.

확정일자는 ① **이사한 곳의 주민센터**에 ② **신분증, 계약서**를 들고 가서 확정일자를 받으러 왔다고 하면 된다. 별도로 양식을 작성할 필요 없이 확정일자를 받겠다고 하면 담당자가 알아서 발급을 해준다.

주민센터까지 방문을 하기가 어렵다면 역시 온라인으로도 할 수

있다. 온라인으로 확정일자를 받기 위해서는 법원 인터넷 등기소를 이용하면 되는데, 이 때 계약서를 스캔해서 첨부해야 한다. 온라인 확정일자 발급 절차는 옆에 링크를 참고해보자.

[온라인 확정일자 발급 방법]
http://www.iros.go.kr//pos1/jsp/help2/jsp/006001003001.jsp

▲ 온라인 확정일자 발급화면

온라인으로 확정일자를 신청하면 가장 많이 헷갈리는 것이 아래와 같이 '부동산 구분' 에서 건물유형을 선택하는 것인데, 등기가 하나면 '건물'이고 여러 세대로 개별등기가 가능한 건물이라면 '집합건물'을 선택하면 된다. 보통 단독주택, 다가구주택이 집합건물이 아닌 그냥 '건물'에 해당한다.

주택의 종류가 헷갈린다면,
p20~ p132 내용을 참고해보자.

▲ 온라인 확정일자 발급 신청시 건물유형선택 화면

③ 주택임대차계약 신고제(2021.6월 시행)

참고로 2021년 6월부터 〈**주택 임대차 계약 신고제**〉가 시행되었다. 2021년에 생겼지만 1년간의 유예기간을 갖고 2022.6월부터 적용되고 있다. (최근에 계도기간이 **2023.5.31까지로 연장**되었다. 이후에 계약한 건에 대해서는 **계약한 지 30일 이내에 신고**를 하지 않으면 100만원 이하의 과태료를 내야한다.)

✓CHECK POINT

〈주택임대차계약 신고제〉 A to Z

☐ 신고 내용 : 임대인, 임차인의 인적사항, 건물 주소 및 면적 등, 임대료, 계약기간, 체결일 등

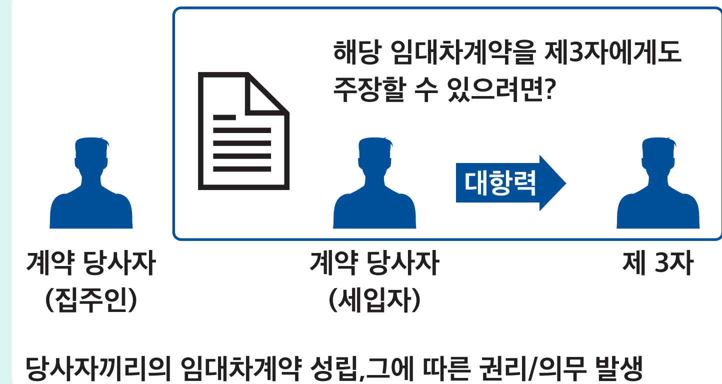
☐ 신고 요건 : 모든 임대차계약을 신고하는 것은 아니고, 다음 조건에 해당하는 임대차계약의 경우에 해당한다.

- **수도권**(서울, 경기도, 인천) **전역, 광역시, 세종시, 제주시 및 도道의 시市**지역(도 지역의 군은 제외)
- **보증금 6천만원을 초과**하거나 **월 차임이 30만원을 초과**하는 경우

☐ 신고 방법 : 신고 방법은 어렵지 않다. 확정일자를 받으러 주민센터에 계약서를 들고 가서 간김에 임대차계약 신고도 하겠다고 하면 된다.

또는 〈국토교통부 부동산거래관리시스템(https://rtms.molit.go.kr)〉에서 온라인으로 신청 가능하다.

☐ 임대차계약 신고와 확정일자 : 임대차계약을 신고시에 계약서를 제출하면, **'주택임대차보호법'에 따른 확정일자가 부여된 것**으로 본다. 즉 임대차계약을 신고함과 동시에 확정일자를 발급받게 되는 것이다.



④ 〈대항력〉 이해하기

그렇다면, **전입신고와 확정일자가 왜 중요한지** 알아보자.
기본적으로 전세/월세 등의 임대차계약은 **'계약 당사자 끼리의 일'**이기 때문에, 제3자에게 내 권리를 주장하기가 쉽지 않다.
제3자에게 권리를 주장한다는 것은, 예를들어 내가 세들어 살고 있는 집의 주인이 바뀌는 경우에 새로 바뀐 주인에게도 내가 기존의 집에 살던 사람으로서의 권리를 요구할 수 있는 '법률상의 힘'을 의미한다.
이렇게 임대차계약상에서 발생하는 내 권리를 제3자에게 주장할 수 있는 힘을 **'대항력'**이라고 한다.

'대항력' 이란

제3자에게 임대차계약상 권리를 주장할 수 있는 법률상의 힘

대항력 요건

- 주택의 인도
  (들어가 살거나 짐을 두고 있음)
- 주민등록 = **전입신고**

⑤ 대항력의 요건

'주택임대차보호법'상의 대항력을 얻기 위해서는 ① **주택의 인도**와 ② **주민등록** 두 가지가 필요하다.

주택의 인도는 쉽게말하면 집주인으로부터 집을 건네받고, **내가 실제로 들어가서 살고 (거주)** 있거나 **점유하고 있는 상태**를 의미한다. (이 때, 짐을 두고있는가의 여부도 '점유'에 해당할 수 있는데, 그래서 이사할 때 짐을 언제 빼느냐, 언제 들여놓느냐가 생각보다 중요하다.)

또한 주택임대차보호법에서는 **전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것**으로 보는데, 그래서 전입신고가 중요한 것이다.

⑥ 대항력의 효력 발생 - '다음날 0시부터'

그런데, 한가지 주의할 점은, 주택의 인도, 주민등록 두 가지를 하고 나서 대항력이 바로 생기는 것이 아니라는 것이다.

대항력은 주택인도와 주민등록을 마친 **다음날 0시부터 효력이 발생**하게 된다.

대항력 타임라인

대항력 성립요건 완료	다음날 0시부터 대항력 유효
주택 인도 & 전입신고	효력발생 되기 전 사이에 '꼼수' 조심! (집 팔기, 갑자기 근저당 설정… 등)
확정일자 (우선변제권 성립요건)	대항력 효력 발생



가끔 뉴스를 보면 이 '다음날 0시부터 효력발생' 때문에 문제가 생긴 경우를 볼 수 있는데, 이처럼 대항력의 효력 발생까지

시차가 발생하는 것을 악용하기 때문에 일어나는 일이다. 예를들어 집주인이 세입자가 이사를 들어온 날 갑자기 근저당권(담보대출)을 설정한다거나 하면, 해당 날짜에는 대항력의 효력이 없어 임차인의 보증금에 대한 권리가 후순위로 밀려날 가능성이 생겨버리는 것이다.

⑦ 〈우선변제권〉, 〈최우선변제권〉 이란?

우선변제권이란 집이 경매 등으로 넘어갈 때, **후순위권의 권리자보다 내 돈(보증금)을 먼저 보장받을 수 있는 권리**를 의미한다. 대항요건(주택의 인도, 전입신고)과 확정일자를 완성하면 우선변제권이 성립된다.

최우선변제권이란 우선변제권과 비슷하지만, **소액임차인에 해당하는 경우에 한정하여 '최우선'으로 보증금의 일부를 보장받을 수 있는 권리**를 의미한다. 확정일자를 받지 않은 상태라 하더라도 법률에서 정한 소액임차인에 해당하는 경우 최우선변제권이 성립된다.

'우선변제권' 이란

후순위 권리자나 그 밖의 채권자에 우선하여 보증금을 변제 받을 권리

대항요건(주택의 인도, 전입신고)과 확정일자를 받으면 성립

'최우선변제권' 이란

소액임차인이 다른 선순위담보권자보다 최우선하여 보증금을 변제 받을 수 있는 권리

단, '소액임차인'에 해당하는지 여부, 최우선변제를 받을 수 있는 보증금의 한도 등은 지역별로 다름.

✔ 선순위자가 누구인지가 왜 중요할까?

채권이나 근저당권을 누가 먼저 설정했느냐에 따라 순위가 결정되는데, **'먼저 적은 순서(선순위)'가 누구인가에 따라**

차례대로 빌려준 돈을 되돌려 받을 수 있게 되는 것이다.
(이 때 '근저당권 설정'은 쉽게 말하자면 부동산을 담보로 은행에서 돈을 빌리고 등기부등본에 얼마를 빌렸는지 적는 것이라고 보면 된다.)
때문에 만약 집이 경매로 팔리면서 제 값보다 싼 금액에 낙찰되면, **후순위에 있는 세입자는 보증금을 돌려받지 못하는** 상황이 벌어지기도 한다. 이러한 이유로 임차인인 나의 권리를 보호하기 위해서는, 선순위가 어떻게 되어있는지가 중요한 문제가 되는 것이다.

✔ 우선변제권의 요건

우선변제권을 얻기 위해서는 앞서 대항력에 필요했던 ① **주택의 인도**와 ② **주민등록** 에 더해, ③ **확정일자**를 받아야 한다.
때문에 **전입신고와 확정일자를 마치면 자연스럽게 대항력과 우선변제권을 갖추게 된다**고 보면 된다.

✔ 최우선변제권의 요건

우선변제권과 달리 최우선변제권은 **소액임차인**에 해당해야 하고, **확정일자를 받지 못했을 경우에도 성립**된다.
단, 보증금의 전액에 대하여 최우선변제권이 인정되는 것은 아니고 그 범위가 정해져있다. **소액임차인에 해당되는지 여부** 또한 법률로 정해져있는데, 지역마다 그 기준이 다르다.
즉, 예를들어 서울에서는 보증금 7천만원인 경우 최우선변제권에 해당되지만, 지방에서는 보증금 3천만원이면 소액임차인에 해당될 수도 있다는 의미이다.

현직 공인중개사 TIP

소액임차인의 범위

2023년부터 소액임차인 범위가 상향조정되었는데, 아래에 해당하는 범위의 입대보증금을 낸 임차인은 '소액임차인'으로 보호를 받는다.

(단, 무조건 보호받는 것이 아니고, 보호요건을 충족해야 한다는 점!)

〈우선변제 받을 임차인의 범위(2023.2 시행)〉

구분	기준 금액
[1호] 서울특별시	1억 6500만원 이하
[2호] 과밀억제권역, 용인, 화성, 세종시, 김포 등	1억 4500만원 이하
[3호] 광역시, 안산, 광주, 파주, 이천, 평택 등	8500만원 이하
[4호] 그 밖의 지역	7500만원 이하

⑧ 그래서 중요한 것은?

전입신고를 하더라도 대항력은 다음날부터 효력이 발생하기 때문에, 그 사이에 불미스러운 일이 일어나지 않도록 애초에 계약서를 쓸 때 다음과 같은 취지의 특약을 추가하는 것이 좋다.

✔ **대항력 유지 조건 특약 예시**

- 임대인은 임차인의 **전입신고일 다음날까지** 등기부등본을 현 상태로 유지해야 한다
- 임대인이 **추가 대출 및 근저당권 설정**을 하는 경우 임차인의 동의를 받아야 한다 or **사전에 고지**해야 한다
- 임대인이 이를 위반할 경우 **임차인은 계약을 해지할 수 있으며, 계약금을 반환**한다

또한 전입신고만 놓는다고 무조건 대항력을 얻을 수 있는 것은 아니다. 다음의 경우에는 **전입신고를 했더라도 정상적으로 대항력을 얻을 수 없는 경우**이니 혹시 내가 해당하지 않는지 주의하자.

✔ **전입신고 할 때 주의해야 하는 경우**

- 전입신고를 한 상세주소(번지, 호수)와 계약한 집의

등기부상 주소가 다른 경우

- 아파트, 연립주택, 다세대주택 등에서 동/호수를 기입하지 않고 전입신고를 한 경우
- 신축 중인 주택을 계약했는데, 이 때 등기부가 아직 완성되지 않아 우선 임시 동/호수로 전입신고를 한 경우 (이 경우, 준공검사 이후 등기부가 완료되면 해당 등기사항증명서를 다시 발급받아 제대로 된 동 • 호수를 다시 확인해야 한다)



1 전세란?

<전세>는 누구나 아는 익숙한 개념이기는 하지만, 정확하게 무엇인지 다시 한 번 짚어보자.

전세는 **일정 금액, 즉 전세보증금을 나(임차인)이 주택 소유자(집주인, 임대인)에게 예탁**해놓고, 주택을 빌려서 살다가, 계약기간이 끝나면 **전세금을 돌려받고 나가는 것**을 의미한다.
(예탁을 해둔다는 것은 **나중에 내가 돌려받아야 할 금액**이라는 것을 의미한다.)

반면 월세는 일부 보증금에 더해 매월 일정금액(=월세)을 주택 임대의 대가로 지불하는 방식이다. 전세보증금과 달리 월세는 돌려받을 수 없다.

핵심 포인트 **'전세'의 장·단점**

❶ 장점

- 보증금을 처음에만 목돈으로 내고 매월 내야하는 돈은 관리비 등을 제외하고는 없으며, 신경을 덜 쓰고 살 수 있다.
- 경우에 따라 매달 나가는 고정비를 아낄 수 있다.

❷ 단점

- 목돈을 남에게 맡겨놓는 것이다 보니, 보증금을 돌려받지 못할 것을 신경쓰게 된다.
- 보증금을 대출받아야 하는 경우, 이자가 높으면 배보다 배꼽이 더 크게 될 수 있다.
- 가끔 뉴스에 '보증금 사기'등 사건이 터지면 괜히 걱정된다.

전세는 특이하게도 **우리나라에만 있는 주택 임차 유형**이고, 다른나라에는 전세 개념이 없다. (있더라도 주인이 보증금을 주지 않을 경우 집의 소유권을 세입자에게 이전시켜버리는 등, 강력한 세입자 보호 장치가 있다.) 그렇다면 집주인 입장에서는 나중에 돌려줘야 할 돈인데 왜 보증금을 받고 집을 빌려줄까?
그 이유는 대체로 전세기한이 대체로 2년인데, 그동안 목돈을 확보해서 금융투자를 하는 등 활용할 수 있기 때문이다.

2 전세자금대출이란?

자취 집을 구하는 매매, 월세, 전세 세 가지 방법중, 전세는 보통 높은금액의 보증금이 필요하다. 때문에 여유자금이 충분하지 않다면 금융기관에서 대출을 받아야 하는데, 이 때 〈**전세자금대출**〉을 받게 된다.

❶ 대출이라고 다 같은 대출이 아니다

은행 등 금융기관에서 돈을 빌려주는 것을 '대출'이라고 한다. 이 때 빌려주는 돈에도 종류가 있는데, 신용대출, 주택자금대출, 전세자금대출 등 여러가지이다.
전세대출은 **전세보증금을 마련하기 위해서 빌려주는 돈**으로 다른 대출상품에 비해 **비교적 낮은 금리**로 돈을 빌릴 수 있게 되어있다. 또한 전세보증금 전용이기 때문에 대출금을 다른

용도로는 사용할 수가 없다.
예를들어 전세대출을 받아서 그 돈을 주식투자 자금으로 쓸 수는 없다는 뜻이다.

2 전세 vs 월세, 선택 방법

전세를 살지, 월세를 살지 선택할 때 '금리'도 고려해보면 좋다.
예를들어 월세는 돌려받지 못하는 돈이기 때문에, 전세로 살면 나중에 보증금도 돌려받고 또 사는동안 매월 월세만큼의 고정비가 발생하지 않는다는 이점도 있다.
반면 전세보증금을 마련하기 위해 큰 금액을 대출 받아야 한다면, 요즘같은 **고금리 시대에 대출금에 따른 이자가 월세보다 더 높을** 수도 있기 때문에 금리를 고려해보아야 하는 것이다.

3 전세대출 프로세스 A to Z

1 대출 자금계획 세우기

전세대출은 보통 집 **보증금의 60~80퍼센트까지 가능**하다.
(아주 가끔 100% 까지 가능한 경우도 있지만, 보통은 6-80% 선이다).
즉, 전세보증금이 1억원인데 대출한도가 70%인 경우 대출가능한 금액이 7천만원이라는 뜻이다.
때문에, 나머지 보증금 3천만원은 내가 갖고 있는 돈으로 해결해야 한다. 때문에 전세대출을 받기로 결정하기 전에 **'나의 보유자산과 대출금액'을 파악**하고, 대략적으로 **얼마 정도를 대출받아야 하는지**와 나의 **보유자산이 충분한지**를 확인해야 한다. 이 때 **전세대출 비율**은 만약의 경우를 대비해서 약간 **보수적으로** 잡는 것이 좋다.
즉, 전세대출의 한도가 최대 70%라고 해서 '무조건 70%까지는

받을 수 있겠지'라는 생각보다는 **'혹시 60%까지밖에 못받을 경우'**를 생각해서 예산을 짜는 것이 안전하다는 뜻이다.

전세대출시 자금계획



전세보증금 (약 1억)
대출한도(보증금 최대 80%까지)



전세대출 (60%)	개인자금 (40%)

대출계획은 보수적으로 잡기!

2 계약할 집 찾기

다음으로 1단계에서 확인했던 나의 예산에 맞는 집을 찾는 단계이다. 이 때 중요한 것은, 전셋집을 구할 때 부동산중개인에게 **'전세대출이 가능한 집인지'**를 꼭 물어봐야 한다는 것이다.
또한 **받고자하는 대출 상품이 무엇인지**도 공인중개사에게 미리 알려주면 좋다.

〈대출 관련 확인해야 하는 것〉

✔ **전세대출이 가능한 집인지 확인**

간혹 중개인이 '전세대출이 안 된다'고 하는 집들이 있는데, 이런 경우 이유가 있기 마련이다. (예를 들어, 개조주택으로 불법건축물에 해당하는 경우 대출이 불가능하다)
이 경우 대출이 될 줄 알고 집을 덜컥 계약했다가, 나중에 대출을

받지 못하는 상황이 되면 괜히 계약금만 날리게 될 수 있다.
그러니 대출 가능 여부를 꼭! 미리 확인해보자.

✔ **어떤 대출상품을 받을 것인가**

기관의 보증률이 높아 비교적 금리가 낮은 저렴한 대출일수록, 임대인에게 계약사실을 확인하기 위해 연락이 가거나 또는 임대인에게 받아야 하는 필요서류가 있을 수 있다.
또한 세입자가 나갈 때 집주인이 대출상환을 즉시 해야하는 상품이 있는데, 이런 경우 임대인들이 대출을 꺼리는 경우도 있다.
또한 LH, SH 대출 상품 중에 계약 당사자가 세입자가 아닌, 기관명으로 진행되는 대출상품이 있는데 이런 경우 기관 담당자와 미리 일정을 맞추는 과정이 필요하다.
이처럼 **'어떤 대출을 받을 것인지'**에 따라 필요한 서류나 일정이 달라지기 때문에, 집을 구할 때 부동산 중개인과 대출상품 관련해서 미리 이야기를 나누는 것이 좋다.

✔CHECK POINT

집을 구할 때 전세대출을 받아야 한다면,

- ☐ 대출 가능 예산에 맞는지
- ☐ 전세대출이 가능한 집인지를 미리 확인하자

③ 대출 가능 여부 파악하기 (은행상담 or 특약)

전세대출 절차 중 가장 어려운 부분 중 하나가, 바로 '**실제 계약서가 없이는 대출을 받을 수 없다**'는 것이다.
예를 들어, A 아파트를 전세로 계약하고 싶은데 아직 계약서를 작성하지 않은 경우, 은행에 가서 대출을 받고 싶다고 하면 대출심사를 위해 계약서를 들고오라고 할 가능성이 높다.
여기서 딜레마가 발생하는데, 대출이 될 지 100% 확실하지도 않은데 계약서를 썼다가
대출이 생각 외로 조금 나오거나 불가능할 경우 당장 큰 돈을

마련할 방법이 없어 굉장히 곤혹스러워진다.

이처럼 **'계약을 하려면 → 심사가 필요하고, 심사를 하려면 → 계약이 필요한'**, 도돌이표같은 상황이 발생하는 것이 어려운 점이다.

이 때 해볼수 있는 **2가지 방법**이 있는데,

① 대출이 불가능할 경우를 대비해 **특약을 걸고 일단 계약**을 하거나,

② 100% 정확하지는 않더라도 **대출 가능 여부를 은행에 먼저 상담**을 해보는 것이다.

✔CHECK POINT

- ☐ 대출 특약 : 대출 특약의 경우 **'대출이 나중에 나오지 않을 경우 계약금을 반환한다'**는 특약을 걸고 계약서를 우선 작성한다.
- ☐ 은행 상담 : 내가 계약하고 싶은 집이 대출이 나올 수 있는 집인지 은행에 가서 미리 상담을 해본다. 이 때 은행에 미리 전세대출에 필요한 서류가 무엇인지 물어보고 어느정도 서류를 준비해서 가면 좋다(보통 등기부등본, 건축물대장 등을 들고가면 된다).

단, 이때 대출이 가능할 지에 대한 확답을 받을 수는 없고, 그냥 미리 느낌을 보는 정도라고 생각하는 것이 좋다.

전세대출 가능여부 파악하기



부동산에 대출가능 여부 문의
은행 사전 상담 (단, 상담을 위해 '계약서' 필요)



전세대출 불가할 경우
계약금 반환 조건으로 특약 걸기

⇨ 전세대출 가능 여부 파악 전에 계약서 쓰기 부담될 때 유용

4 계약하기

어느정도 대출 가능성에 대한 판단이 섰다면, 계약을 진행한다.
한 가지 특이점은 전세자금대출은 〈**공인중개사가 작성한 계약서**〉가 있어야 전세자금대출이 가능하다는 것이다.
즉, **직거래로 계약을 하는 경우 전세대출이 불가능**할 수 있다.
또한 까먹지 말고 **등기부등본상의 소유권 변동 사항, 전세권설정, 근저당** 등을 확인해야 한다. 전세보증금을 지키기위해 꼭! 챙겨야 할 부분이다.
앞서 살펴봤던 특약도 계약서 작성 단계에 반영되도록 중개인과 협의한다.
보통 전세대출을 받기 위해 **전세보증금의 5% 정도를 계약금**으로 송부해야 하는데, 이 때 계약금 송금 영수증도 잘 챙겨놓도록 하자. (계약금은 보통 5%나 10%로 설정하는데, 혹시라도 계약이 틀어질 경우를 대비해 계약금은 가급적 많지 않은 것이 좋다)

✔CHECK POINT

- ☐ 공인중개사가 작성한 계약서여야 함 (직거래 불가)
- ☐ 대출 불가시 계약금 반환 특약 넣기

  특약 문구 예시 - 임대인은 임차인이 전세자금 대출을 받는 것에 동의 협조한다
  - (본 임대차계약 건물상의 문제나 임대인의 협조 불이행 등으로) **대출이 불가능한 경우 계약금을 전액 반환**하기로 한다

5 확정일자 받기(임대차계약 신고)

계약서를 작성했으면 관할 주민센터에서 **확정일자**를 받는다.
임대차계약 신고 대상인 경우 계약신고를 하면 된다
(작년부터 시행된 제도인데, 임대차계약 신고를 하면 확정일자 효력이 발생한다).

✔CHECK POINT

- ☐ 계약서에 확정일자 받기
- ☐ 임대차계약 신고하기(2021년부터 시행)

❻ 대출 신청하기

다음으로 **확정일자를 받은 계약서**를 들고 은행에 가서 대출을 신청한다.
전세자금대출 상품은 은행마다 다양하기 때문에, 나의 주거래은행이면서 계약한 집 근처에 있는 은행인 곳이 좋다.
주의할 점은 대출신청은 **잔금일 전에 충분히 시간적 여유**를 두고 해야한다는 것이다. 만약에 대출이 중간에 거절될 경우, 자칫하면 잔금일에 돈을 지불하지 못하는 큰일이 발생할수도 있기 때문이다.
대출시 필요한 서류들은 **확정일자가 날인된 임대차계약서, 계약금 영수증(전세보증금의 5% 이상 지급한 것), 주민등록등본, 소득증명서, 등기부등본** 등이 있다. 다만 정확히 어떤 것들이 필요한지는 대출을 받는 은행에서 자세히 안내를 받아야 한다.

✔CHECK POINT

- ☐ 확정일자 받은 계약서 지참
- ☐ 잔금일 전까지 충분한 시간 여유 두고 신청하기
- ☐ 나의 금융상황에 맞는 전세대출 상품 찾기(ex.중도상환수수료 없는 것)

대출 신청 필요 서류 : 임대자계약서 원본(확정일자 포함), 계약금 영수증, 주민등록등본, 신분증, 재직증명서, 소득증명서(원천징수, 급여명세서 등), 등기부등본, 건축물대장 등

(대출시 필요한 정확한 내용들은 대출 받는 금융기관에 반드시 확인하기!)

❼ 대출 승인 및 실행

다음은 은행에서 실제로 대출이 승인되는 단계이다. 대출 승인은 대출상품 및 취급 은행마다 다를 수 있지만, 대체로 아래 순서대로 진행된다.

핵심 포인트 **대출 승인 절차**

대출신청 → 자산심사 → 권리조사 업체 심사(대출 대상 건물 실사조사 등) → 임대인에게 전세대출 동의 확인 → 사실관계 확인 후 보증서 발급 → 대출 승인 → 대출금 입금

대출 승인 절차가 다 완료되고 문제가 없으면, 대출이 실행된다. 대출 실행은 잔금일에 맞춰 은행에서 대출금을 내어주는 것을 의미하는데, 사전에 내가 **대출 실행일을 잔금일과 같은날**로 설정했으면 된다.

✔CHECK POINT

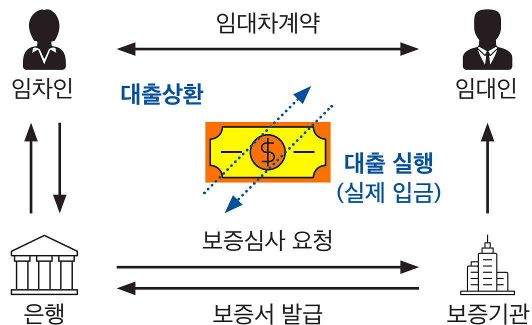
- ☐ 잔금일에 대출금 입금 (대출 실행일을 잔금일로 지정)
- ☐ 대출금은 내 통장이 아닌 임대인 계좌로 송금됨

✔ 대출 실행은 내가 아닌 '임대인' 계좌로

또 하나 주의할 점으로, 대출이 실행될 때 은행에서 내 계좌로 돈을 넣어주는 것이 아닌 **은행 → 집주인(임대인) 계좌로 바로 대출금을 송금**한다는 점을 알아두자.
또한 임대인에게 직접 대출이 실행되는 상품의 경우 나중에 대출을 상환할 때에도 **임대인이 직접 상환**해야 한다.
세입자가 대출을 갚아야 하는것이 아니라는 점! 꼭 알아두자.
만약 잔금에서 전세대출금을 제외한 보증금 일부가 남아있다면, 남은 잔금은 내가 직접 임대인 계좌로 송금하면 된다.

전세자금대출의 과정

정부지원 전세대출의 경우(ex.버팀목 대출)



알쏭달쏭 임차인 권리 관련 Q&A

본 Q&A는 정확한 법적 분석을 담고있지 않기 때문에
참고용으로만 읽는 것이 좋습니다.

알쏭달쏭 임대차계약 Q&A

① 불리한 특약, 다 지켜야 할까
② 계약갱신요구권
③ 묵시적 계약 갱신과 요건, 제한
④ 월세 소득공제 받는 방법
⑤ 집주인이 보증금을 안 돌려줄 때

Q **집주인이 특약으로 전입신고 하지 않기' 를 요구한다면?**

A **전입신고를 하지 않는 계약은 바람직하지 않다. 계약을 하지 않거나, 하더라도 각오(?)를 해야 한다.**

전세는 보통 보증금 액수가 크기 때문에 임대인들도 전입신고 금지 특약을 걸지 않는다. 그런데 가끔 보증금이 작은 월세의 경우, 임대인이 '전입신고를 하지 말아달라'고 요구할 때가 있다.이런 경우, **전입신고를 하지 않겠다는 특약을 넣는다고 하더라도, 주택임대차보호법에 의해 효력이 없는 것**일 가능성이 크다.주택임대차보호법상, ①주택임대차보호법에 위반되며 ②임차인에게 불리한 내용의 약정에 대하여 효력이 없다고 규정하고 있기 때문이다.

Q **임대차계약 만료 날짜가 다가온다. 계속 기존의 집에 살고싶은데 집주인과 합의가 이루어지지 않는다면 어떻게 해야 할까?**

A **'계약갱신요구권'을 활용할 수 있다.**

계약 만료일이 다가오면 임대인과 임차인은 '앞으로 계약을 더 이어나갈 것인가 말 것인가'를 서로 결정하게 된다.
이 때, 만약 기존 계약을 갱신하고 싶다면 **'계약갱신요구권'**을 활용하면 된다.

핵심 포인트 **계약갱신요구권 (계약갱신청구권)**

임대차보호법에 의해서 임차인에게 기존의 계약 갱신을 요구할 수 있는 권리를 부여한 것

임대차 계약 만료 시기가 다가올 때 쯤, **집주인이 나가라(?)고 하더라도 내가 기존의 집에 계속 살고싶다면,** 계약갱신요구권을 활용해 집주인에게 갱신 의사를 밝히면 된다. (물론 계속 그집에 살고싶지 않다면, 종료 시점에 맞춰 다른 곳으로 이사를 가면 된다)
단, 계약갱신요구권을 행사는 데 몇 가지 조건이 있다.

핵심 포인트 **계약갱신요구권의 조건과 제한**

1. 계약 갱신 요구는 1회만 가능
2. 계약이 끝나기 2개월 전까지 갱신 의사를 밝혀야 함
3. 계약 갱신이 된 경우 임대차 존속기간은 2년으로 본다

즉 내가 A빌라에서 2020년 5월부터 2022년 5월까지인 월세 계약을 맺었는데, 이 계약을 그대로 이어나가고 싶다면 2022년 3월까지 집주인에게 기존 계약을 갱신하겠다고 말을 해야 하는 것이다. 만약 **집주인 입장**에서 계약 갱신을 하고싶다면, **계약 만료 6개월~2개월 전** 사이에 갱신 의사를 전달해야 한다.

Q **임대차계약의 묵시적 갱신이란?**

A **정해진 기간안에 임대인과 임차인이 서로 계약을 끝내자는 말이 없었고, 계약 조건 변경에 대한 이야기도 하지 않았다면 해당계약이 '자동으로 갱신 된 것' 으로 본다.**

만약에 임차인(계약 만료 2달 전), 임대인(계약 만료 6~2달 전)까지 아무도 말을 꺼내지 않는다면 어떻게 될까?
해당 기간 안에 **서로 계약을 끝내자는 말이 없었고, 계약 조건 변경에 대한 이야기도 하지 않았다**면 이 계약이 '자동으로 갱신 된 것'으로 보면 된다.

핵심 포인트 **묵시적 갱신된 계약의 내용**

- 묵시적 갱신된 계약은 최초 계약의 조건과 동일한 내용이 그대로 이어지는 것이다.
예를 들어 보증금 1,000만원에 월세 70만원짜리 계약을 갱신했다면,
서로 계약 조건 변동에 대해 이야기하지 않는 한
그대로 보증금 1,000에 월 70 월세를 계속 살아나가는 것이라고 보면 된다.

계약을 갱신하려는데 집주인이 '보증금을 조금 올리자',
또는 '월세를 조금 올려야겠다'고 한다면, **기존 계약의 5% 이내**에서는 **가능**하다.
계약의 갱신은 최초 계약의 조건과 동일한 내용이 그대로 이어지는 것이지만, **차임과 보증금**은 기존에 약정한 내용의 20분의 1, **즉 5% 범위 안에서 증액**이 가능하다.
(다만, 일반적으로는 보증금까지 올리지 않고 월세만 올리는 경우가 더 많다.)
결론적으론 기존 계약을 갱신하더라도 집주인이 월세를 5% 올려달라고 하면 받아들여야 한다.
단, 5% 인상 역시 계약을 체결한 지 1년 이내이거나, 한 차례 증액이 있은 후에는 증액할 수 없다.

Q **계약을 갱신했는데 2년을 다 못 채우고 이사를 가야 한다면?**

A **갱신된 임대차계약의 존속기간은 2년이지만, 임차인은 언제든지 2년 이내에 계약을 해지할수 있다.즉2년 도중에 나가겠다고 의사를 밝히면 된다.**

갱신하고 나서 살다가 2년까지 못 채우고 나가고 싶다면 **그냥 '나가겠다'고 의사를 밝히면 된다.** 단 주의할 점은, **의사를 밝히고 나서 계약이 해지되는 시점은 3개월 이후부터** 라는 것이다. 때문에 내가 이사를 가야하는 시점 3개월 전에 계약 해지 의사를 전달하는 것이 좋다. 반대로 임대인은 갱신된 계약의 기간동안 멋대로 계약 해지를 통보할 수는 없다. 이 때 계약을 끝내기 위해서는 임차인과의 협의가 필요하다.

Q **월세 소득공제 받는 방법**

A **무주택 세대주, 국민주택규모 월세 임차, 소득요건(총급여액 연 7천만원 이하)** 충족 시 **소득공제 신청**이 가능하다

월세의 장점 중 하나가 소득공제가 된다는 것이다. 다만, 몇 가지 소득공제를 받기 위한 요구조건이 있다.

핵심 포인트 **월세 소득공제 요건**

❶ 국민주택규모의 주택을 임차해 월세를 살고 있어야 한다
❷ 과세기간 종료일(12.31일) 이후 무주택 세대주여야 한다.
즉, 부모님 밑에 부양가족으로 있으면서 생활만 다른 곳에서 하는 자취의 경우, 세대주가 아니기 때문에 소득공제를 받을 수 없다.
❸ 해당 과세기간 내 총급여액이 7천만원 이하인 근로소득 있는 근로자
❹ 공제 비율은 월세의 15%~17%인데, 월세액이 750만원을 초과하는 경우 초과부분은 공제 대상에 들어가지 않는다.
❺ 신청을 해야한다. 신청하지 않았는데 자동으로 소득공제가 되지는 않는다.

Q **집주인이 보증금을 되돌려주지 않을 때 방법**

A **우선 '내용증명'을 계약 만료 이전에 보내, 임대차계약 해지를 통보한다.**
보증금을 돌려받지 못한 채로 이사를 가게 될 경우에는 '임차권등기명령'을 신청해 임차권 등기를 설정하고 나서 이사해야 한다.
주의할점은, 임차권등기를 하기 전에는 다른 곳에 전입신고를 하지 말아야 한다는 점을 알아두자.

임차인 입장에서 계약 만료 2달 전 재계약 의사가 없음을 알리고, 이삿날도 정해졌는데 계약 만료일이 다가올 수록 집주인이 **'보증금을 못 주겠다'는 태도**로 나오는 경우가 있다. 보통 **다음 세입자를 구하지 못한 경우** 이렇게 나오는 경향이 있는데, 이는 집주인이 보증금을 반환할 충분한 자금력이 없다는 의미이기도 할 뿐만아니라 기존 세입자 입장에서도 이사를 가기 위한 **잔금을 통용할 수가 없어 문제**다.

1 내용증명 보내기

이 때 '내용증명'을 보내게 되는데 목적은 **'임대차 계약의 해지를 통보하는 것'**이다.
내용증명은 사실상 법적인 효력은 없으나, 혹시라도 나중에 소송이 될 경우 임차인이 **지속적으로 보증금 반환을 요구**했고, 이것이 **제대로 이뤄지지 않았음을 증명하는 용도**에 가깝다.
보증금을 받을 때가 되었는데 주인이 돌려주지 않으려 하면 내용증명을 보내고, 만기 이후에는 점유와 전입신고를 유지한 상태로 내용증명을 보내야 한다.

핵심 포인트 **내용증명 주요 항목**

❶ 제목 : (예) 임대차계약 종료에 따른 임차보증금 반환의 건
❷ 수신인 : 임대인의 성명과 주소
❸ 발신인 : 임차인의 성명과 주소
❹ 발송 원인 : 계약 의사가 없음을 통보하며, 보증금 반환을 요구했으나 임대인 거부 또는 협조가 이루어지지 않았다는 내용
❺ 임대차 계약의 내용 : 집 주소, 보증금, 계약기간 등
❻ 청구 내용 : 보증금을 반환해달라는 내용.(또한 향후 법적인 조치를 취할 수 있음을 고지)

내용증명은 **총 3부** 를 작성하여(세입자 1통, 우체국 1통, 집주인 1통) **우체국 등기**를 이용하여 보내면 좋다.
그러나, 많은 경우 반송이 되기도 하는데 그 이유는 임대인이 문을 걸어 잠그면서 받지를 않기 때문이다.(이를 '폐문부재'라고 한다 - '폐문부재', 문이 잠겨있고 사람이 없어 전송되지 못했다는 뜻이다)
하지만 우선은 반송이 되더라도 **지속적으로** 보내는 것이 좋다.

2 임차권등기명령

그 다음으로 해야하는 것이 바로 **'임차권등기명령'**을 신청하는 것이다.

임차권등기명령이란?

- 법적으로 보증금을 받을 권리가 있다는 것을 등기부등본에 기재하는 것.
- 계약이 종료하고 이사를 가면서 대항력을 잃게 되는 상황을 고려해 지켜주는 것이라고 보면 된다.

임차권등기란, 아직 보증금을 돌려받지 못한 채 이사를 가야하는

상황에서는 기존 집에서 전출을 하게 되면 **대항력이 사라지게** 되는데, 이 상황을 고려해서 **전출을 하더라도 임차권을 보호하는 차원에서 이를 등기부등본에 기록하는 것**이다.

(대항력의 요건에 주택의 거주, 점유가 있기 때문에 벌어지는 상황이다.)

핵심 포인트 **임차권등기의 효과**

임차권등기명령 이전에 확보해놓은 대항력 / 우선변제권이 있다면, 이후에 이사를 하면서 대항 요건을 상실(=이사, 전출)하더라도 기존의 대항력이나 우선변제권이 그대로 유지되는 효과가 있다.

따라서 이사를 간 이후에도 이전 (말썽이 된) 집에 묶여있는 보증금에 대한 우선변제권을 갖게 되는 효과가 있다.

임차권등기를 하기 전에는 절대로 다른 곳에 전입신고를 하지 말아야 한다는 점도 다시 한 번 기억하자!

임차권등기는 말썽이 된 주택이 소재한 관할 지방법원에 명령신청을 해야한다.

필요한 서류들을 구비해 신청을 하면, 임차권등기를 발행할지 or 기각할지에 대한 약식 재판이 열리게 된다.

참고로 〈**내용증명**〉은 **임대차계약이 만료하기 이전**이나 **계약 만료 후**에도 보낼 수가 있고, 〈**임차권등기신청**〉은 **임대차계약이 만료한 이후**에 하는 것이라는 차이가 있다.

임차권등기의 효력은 **임대인에게 전달이 된 때부터** 발생하며, 만약에 임차권등기 발행이 기각되면, 이에 대해 임차인은 **항고**를 할 수 있다.

핵심 포인트 **임차권등기명령 신청절차**

❶ 임차권등기명령 신청서(사건 내용, 임차인/임대인 신상정보, 임대차 대상 건물 내용, 등기부등본, 건축물대장, 확정일자가 있는 계약서 등) 작성

❷ 관할 소재지 지방법원, 지방법원지원에 접수

❸ 신청 재판

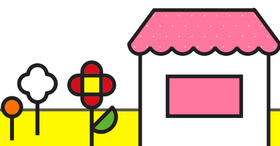
❹ 임차권등기 발행 (or 기각)



글쓴이

@lazy.june

부모님께 '나이가 찼으니 독립을 하겠다(?)' 호기롭게 얘기하고 처음으로 혼자 살 집을 구하러 다니던 때가 떠오릅니다.
그런데 분명 성인이고, 직장생활도 몇 년 했는데 이상하게도 모든 것이 쉽지가 않았습니다. 집을 구하는 것은 '사람을 상대하는 과정'이라고도 생각합니다. 많은 사람과 많은 집을 보면서 나만의 자취하우스를 찾게 되는 것 같아요.
몇십개의 집을 보고 부동산을 방문하면서 느끼고 알게된것들을 자취백과사전에 최대한 담아보고자 했습니다. 부족한 점이 많겠지만 잘 봐주시고, 약간의도움이나마 된다면 너무나 기쁠 것 같습니다. 언제나 건강하고 행복하세요!!



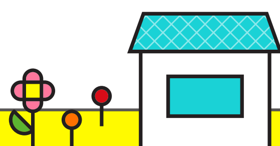
집 구경 click



공인중개사

@leesjsj88

안녕하세요, 공인중개사 이승주TV를 운영하고 있는 공인중개사 이승주입니다.
이번 자취남님의 자취백과사전 내용 전체를 보면서, 정말 경험과 많은 공부를 병행하시면서 단순히 자취집만 보여주신게 아닌, 많은 것을 배우시는 분이구나 라는 생각을 하게 되었습니다. 또한, 많은 자취하시는 분들께 도움될만 쉽고 풍부한, 더할 나위없는 유익한 자료들을 무료 배포해주시는 부분을 보면서 참 선한 영향력을 갖고 계시구나, 잘되시는 이유가 있구나, 유튜브계의 노블리스 오블리주(?)를 실천하실 분이구나 라는 생각을 하게됐습니다. 많은 분들이 기초적인 지식을 읽으시고, 많은 도움을 받으셨으면 좋겠습니다. 자취남님 더 흥하세요~!



집 구경 click



북디자인

@angsvalley

자취인 듯 자취 아닌 자취 같은 삶을 살고 있는 북디자이너 지완입니다. 처음 자취를 해야겠다고 마음먹었을 때 '자취남 채널'이 정말 많은 도움이 되었어요. 꿀 정보도 많았지만 자취를 하는 다양한 사람들의 이야기를 들을 수 있어서 저의 자취생을 더 자세하게 계획할 수 있었거든요.
그런데 이번엔 '자취 백과사전'이라뇨?! 이런 꿀팁 모음집을?! 게다가 무료 배포라니!! 이렇게 좋은 기획에 함께 할 수 있게 되어 너무 영광이고요, 이 자료들이 많은 분들에게 조금이라도 도움이 되었으면 좋겠습니다. 모든 룸메님들의 행복한 자취 생활을 응원합니다.
자취남 채널도 더더더 대박나세요!



집 구경 click